

新北市中和區健康段200地號等4筆(原14筆)土地 都市更新事業計畫公辦公聽會簡報

實施者：華悅建設股份有限公司

規劃單位：城林都市更新股份有限公司

設計單位：許國勝建築師事務所

議程

- 一、主席致詞
- 二、主管機關代表致詞
- 三、規劃報告
 1. 都更程序
 2. 建築計畫
- 四、專家學者致詞
- 五、討論事項

公聽會辦理之依據與目的

- ◆ 根據都市更新條例第十九條第三及第四項規定：
 - ◆ 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。
 - ◆ 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

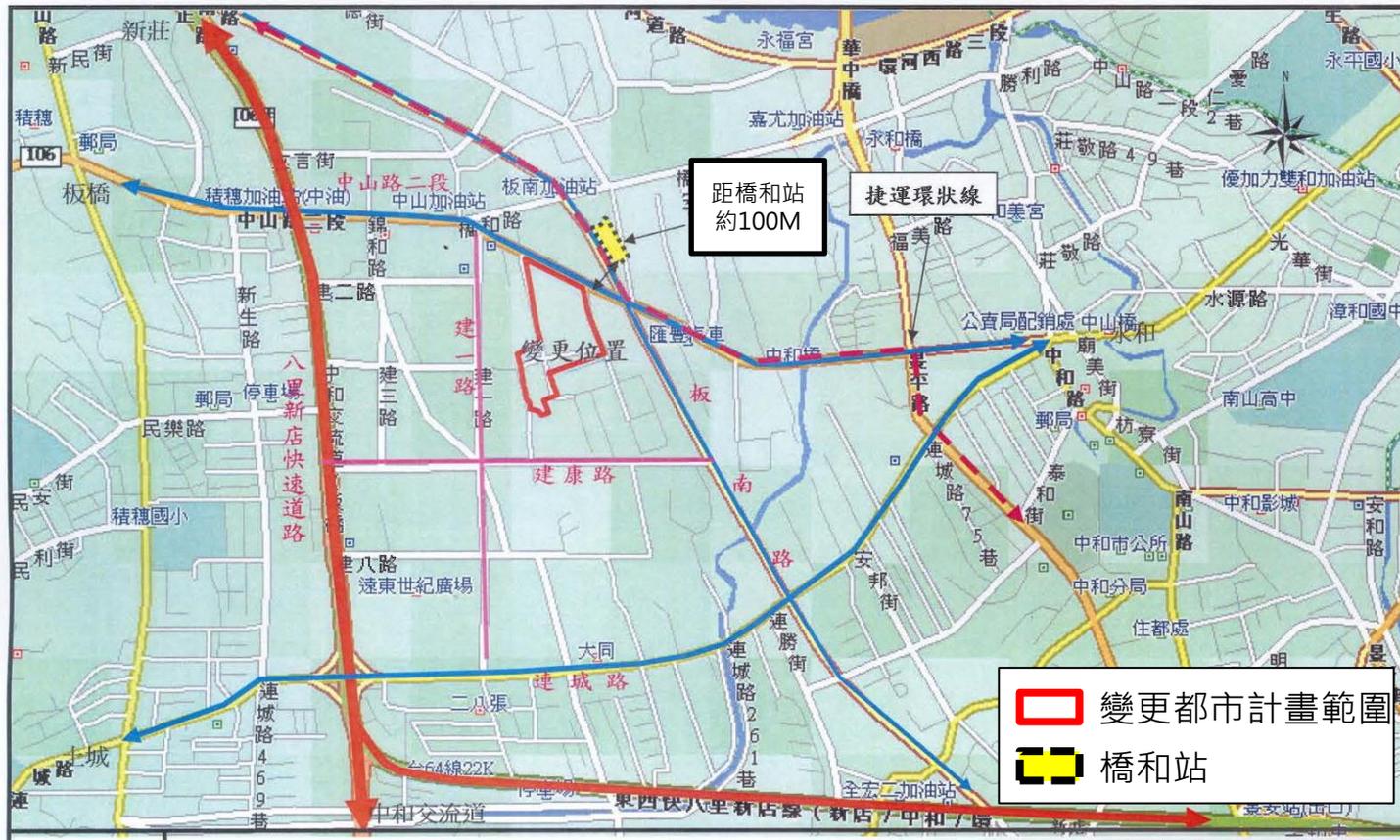
同意書簽署之意義與相關權益事項

- ◆ 根據都市更新條例第二十二條規定：
 - ◆ 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。
 - ◆ 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。
 - ◆ 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

更新單元基本資料

基地位置

- 一、非屬更新地區
- 二、距捷運橋和站約100M



更新單元現況及鄰路條件

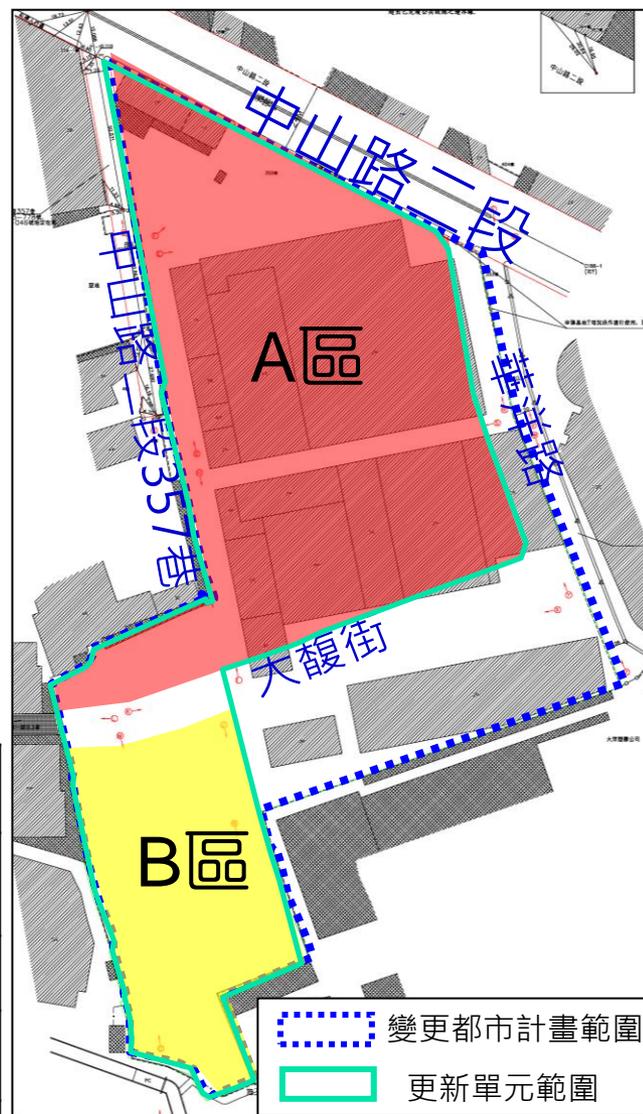
- 計畫道路
 - 1.中山路二段-24m
 - 2.華洋路-17M
 - 3.大馥街-12M
- 現有巷道
 - 中山路二段357巷-8M

一、座落位置

新北市中和區健康段 地號等 筆土地

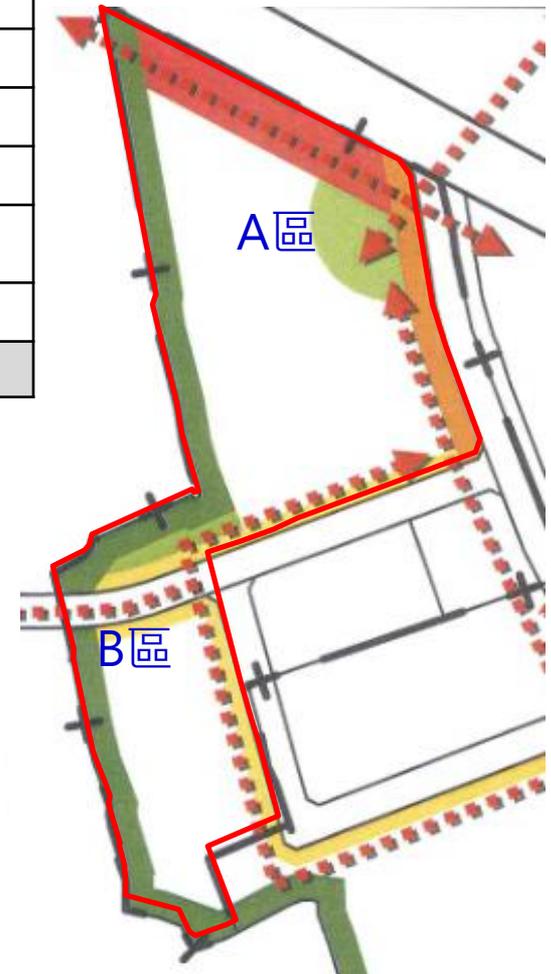
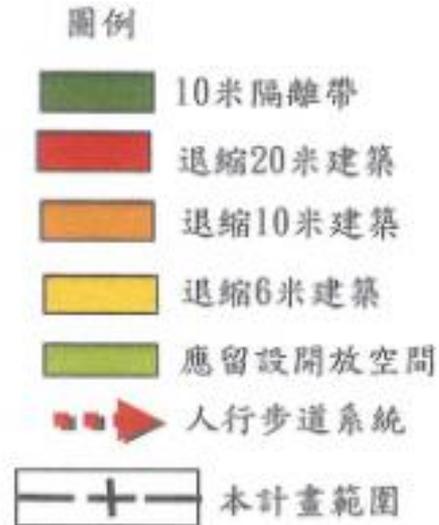
二、土地面積

分區	面積(m ²)	面積(坪)	建蔽率	容積率	開挖率
商業區	16,646.41	5,035.54	60%	310% (二箭加給)	70%
住宅區	5,919.16	1,790.55	50%	288%	60.85%
道路用地	678.82	205.34	-	-	-
總面積	23,244.39	7031.43			



都計、都更應盡義務

區分		A區(商業區)	B區(住宅區)
退縮建築	東側	10m	6m
	西側	10m隔離帶	10m隔離帶
	南側	6m	10m隔離帶
	北側	20m	6m
公共開放空間		於商業區東北側及西南側與住宅區相鄰處應留設開放空間	
公共停車空間		依「都市計畫工業區變更審議檢討規範」八(三)規定增設	
開發條件		不適用增獎、開放空間獎勵	
都更回饋金		E=0.3 E=0.2(時程縮短1/2)	



建築設計-商業區

建築設計：許國勝建築師事務所

建築設計(商業區)

1.地上35層，地下5層

2.法定建蔽率60%，

設計建蔽率28.85%

法定開挖率70%，

設計開挖率53.97%

3.法定容積率282%

二箭加給後為310%

法定容積面積51,608.05m²

4.實設汽車停車位1,425部

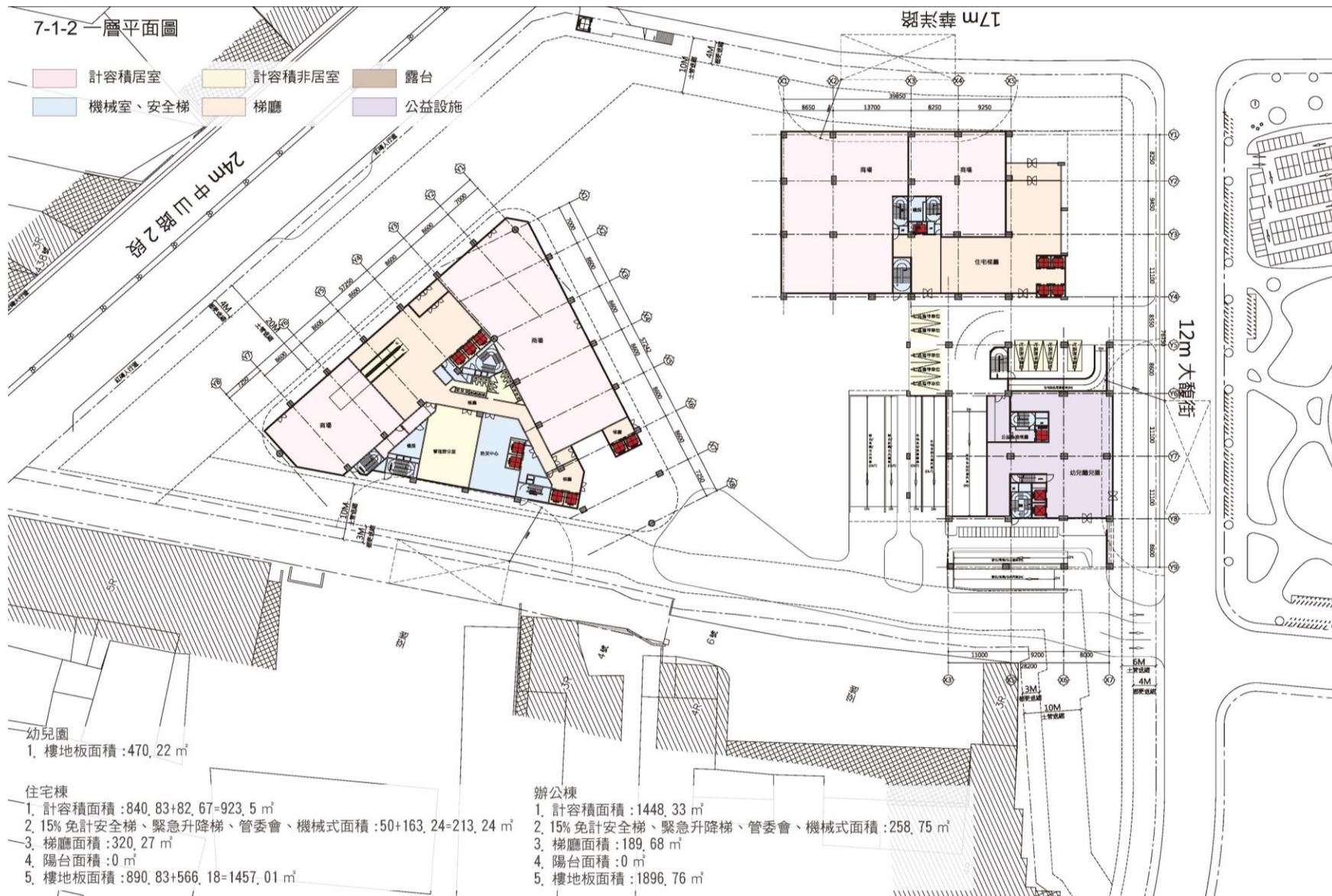
(含公共汽車停車位273部、公益設施停車位11部)

機車停車位1,404部

(含公共機車停車位292部、公益設施機車停車位11部)



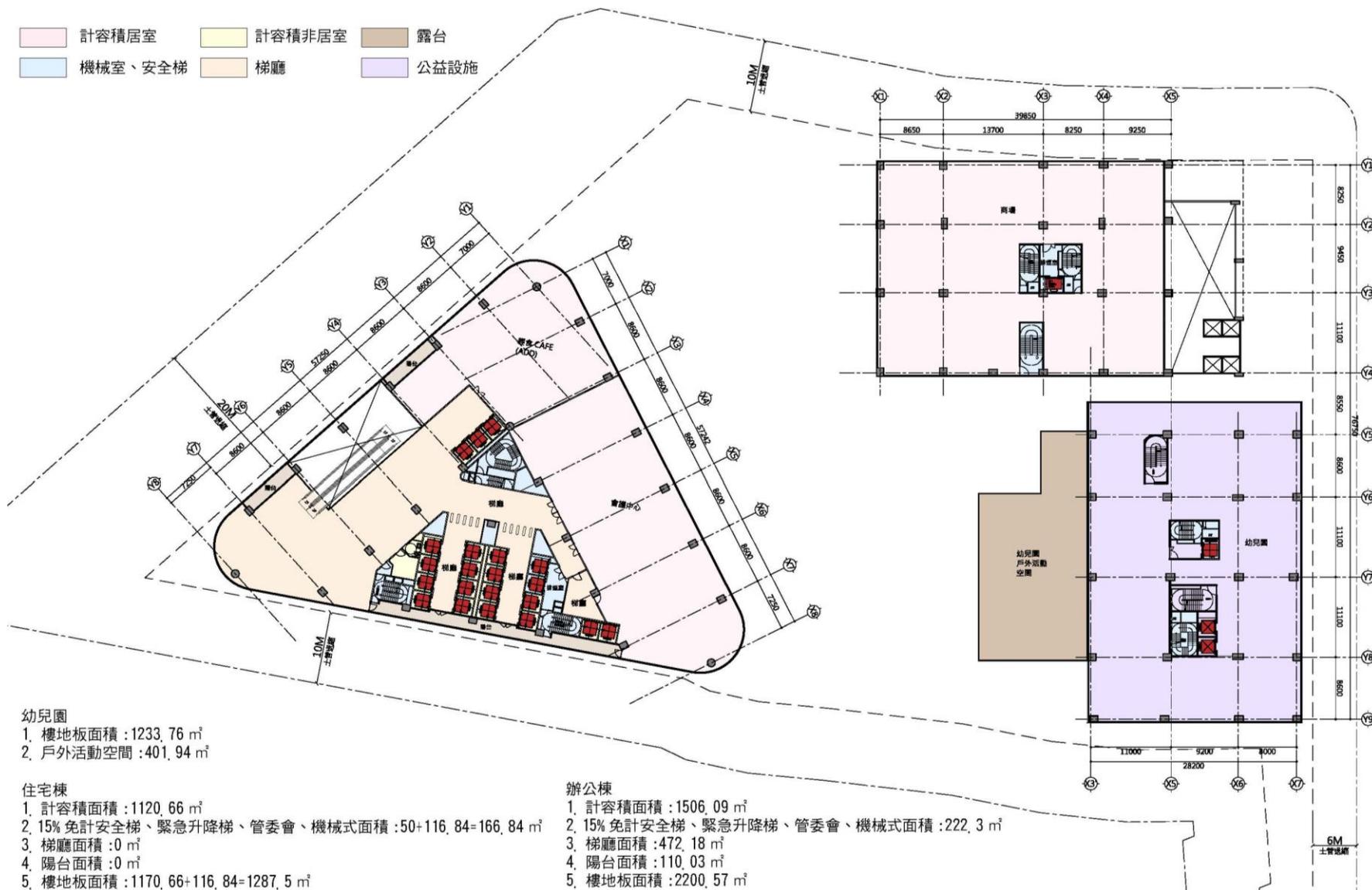
一層平面圖(含公益設施)



1F-3F捐贈幼兒園面積總計3,339.68m²

二層平面圖(含公益設施)

- 計容積居室
- 計容積非居室
- 露台
- 機械室、安全梯
- 梯廳
- 公益設施



幼兒園

1. 樓地板面積 : 1233.76 m²
2. 戶外活動空間 : 401.94 m²

住宅棟

1. 計容積面積 : 1120.66 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 50+116.84=166.84 m²
3. 梯廳面積 : 0 m²
4. 陽台面積 : 0 m²
5. 樓地板面積 : 1170.66+116.84=1287.5 m²

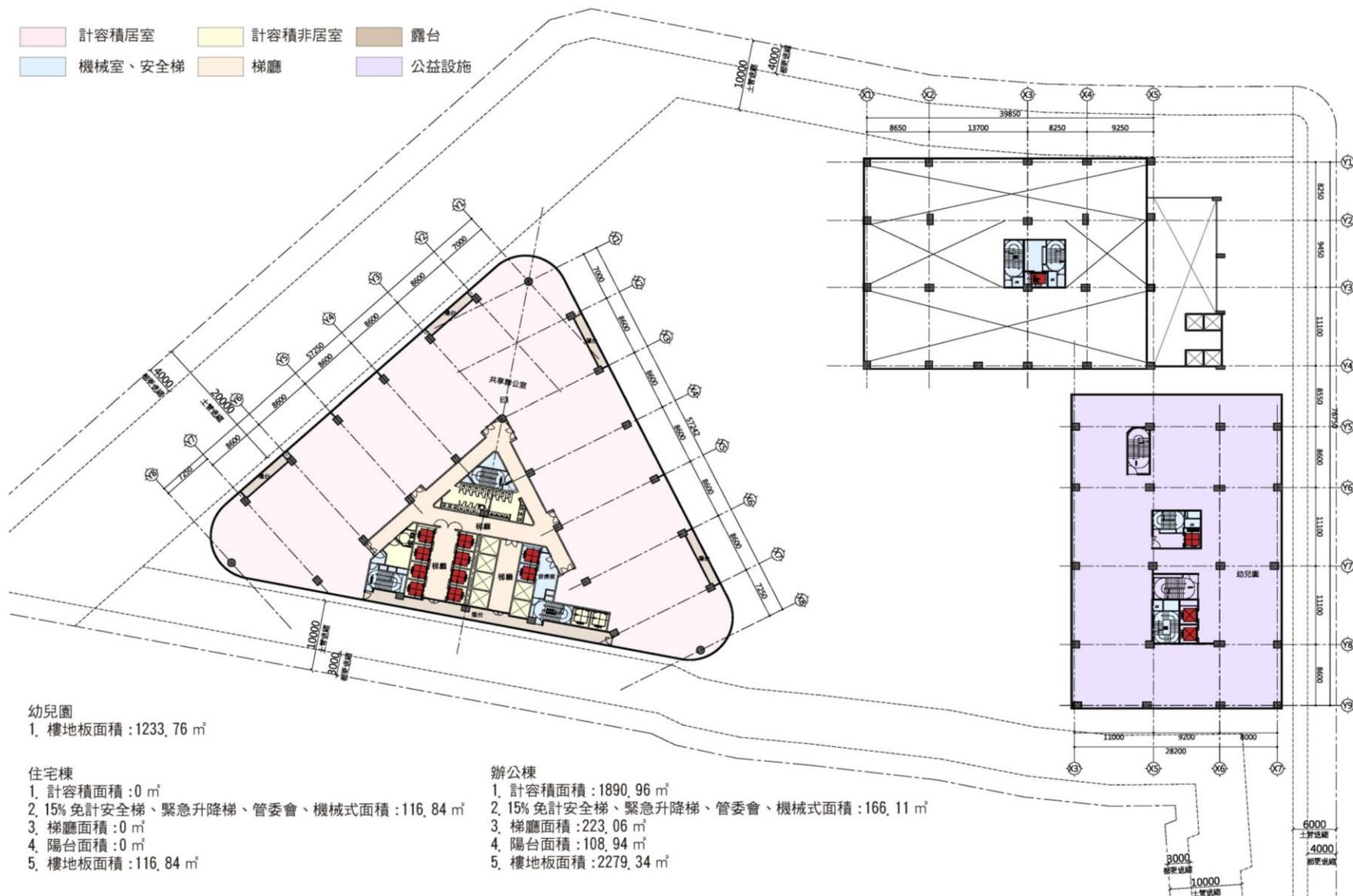
辦公棟

1. 計容積面積 : 1506.09 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 222.3 m²
3. 梯廳面積 : 472.18 m²
4. 陽台面積 : 110.03 m²
5. 樓地板面積 : 2200.57 m²

1F-3F捐贈幼兒園面積總計3,339.68m²

三層平面圖(含公益設施)

- 計容積居室
- 計容積非居室
- 露台
- 機械室、安全梯
- 梯廳
- 公益設施



幼兒園
1. 樓地板面積 : 1233.76 m²

住宅棟
1. 計容積面積 : 0 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 116.84 m²
3. 梯廳面積 : 0 m²
4. 陽台面積 : 0 m²
5. 樓地板面積 : 116.84 m²

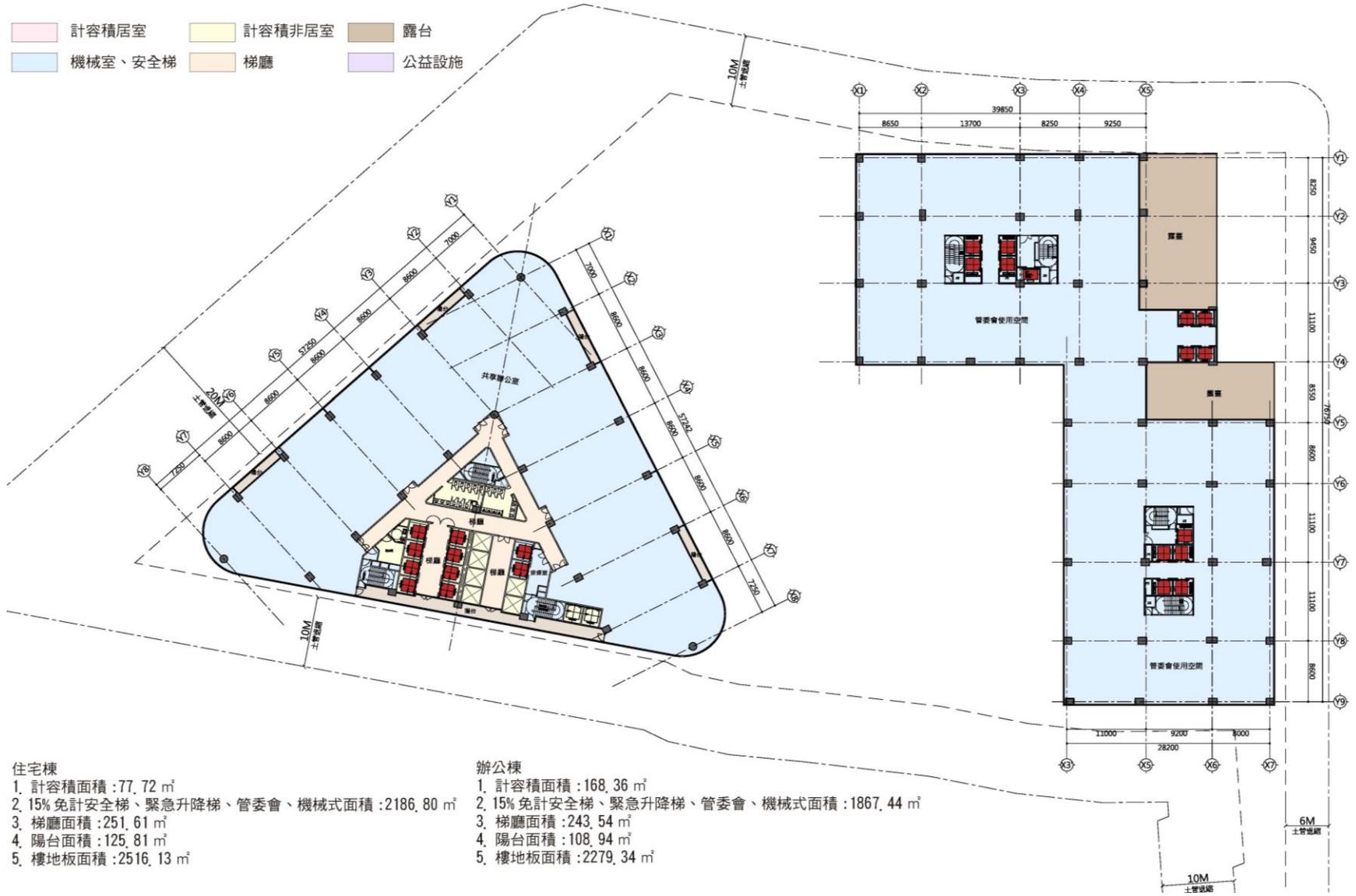
辦公棟
1. 計容積面積 : 1890.96 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 166.11 m²
3. 梯廳面積 : 223.06 m²
4. 陽台面積 : 108.94 m²
5. 樓地板面積 : 2279.34 m²

1F-3F捐贈幼兒園面積總計3,339.68m²

四層平面圖

7-1-5 四層平面圖

- 計容積居室
- 計容積非居室
- 露台
- 機械室、安全梯
- 梯廳
- 公益設施



住宅棟

1. 計容積面積 : 77.72 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 2186.80 m²
3. 梯廳面積 : 251.61 m²
4. 陽台面積 : 125.81 m²
5. 樓地板面積 : 2516.13 m²

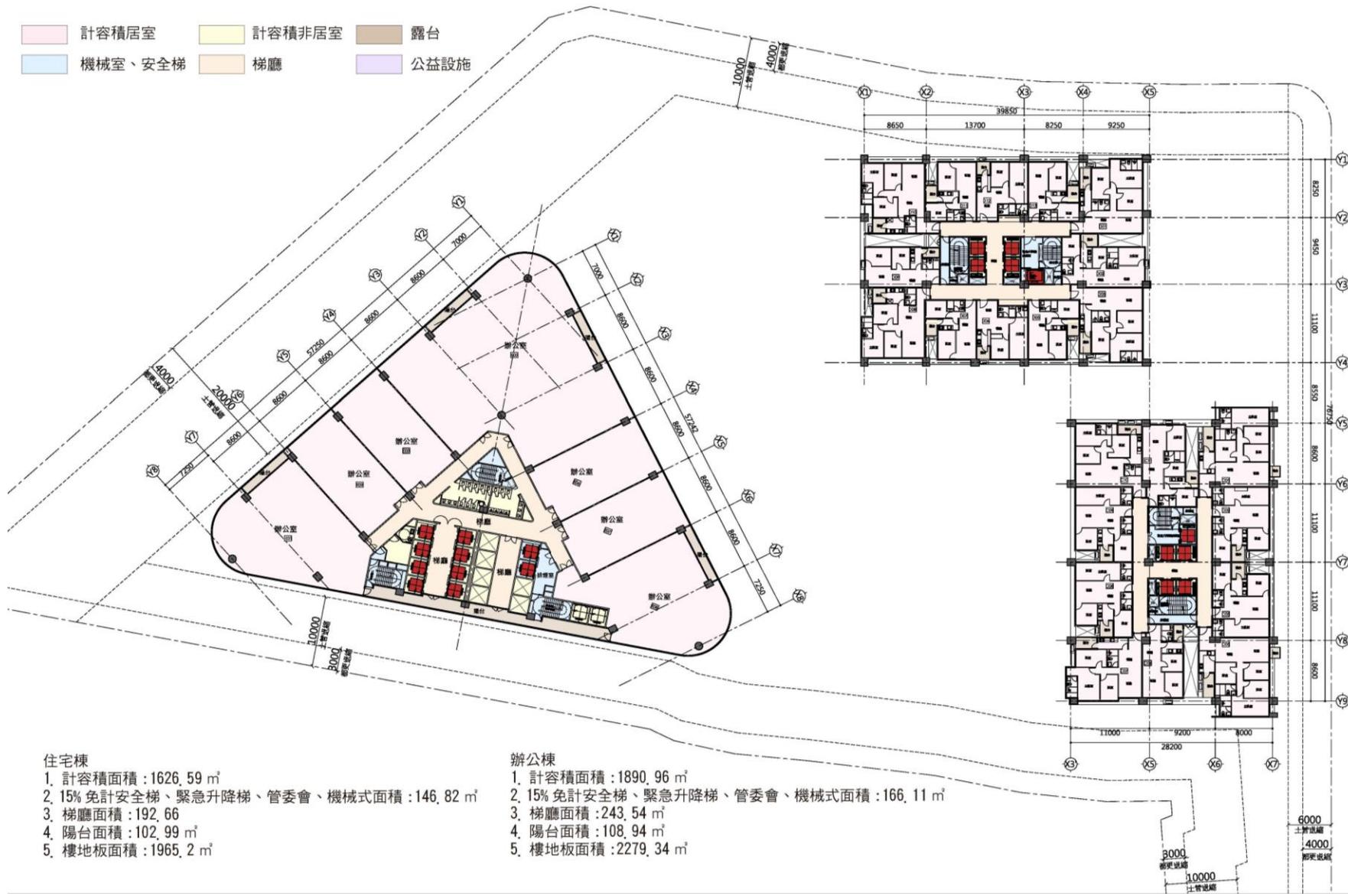
辦公棟

1. 計容積面積 : 168.36 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 1867.44 m²
3. 梯廳面積 : 243.54 m²
4. 陽台面積 : 108.94 m²
5. 樓地板面積 : 2279.34 m²

五至十六層平面圖

7-1-6 五至十六層平面圖

- | | | |
|---|--|--|
|  計容積居室 |  計容積非居室 |  露台 |
|  機械室、安全梯 |  梯廳 |  公益設施 |



住宅棟

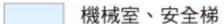
1. 計容積面積：1626.59 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：146.82 m²
3. 梯廳面積：192.66
4. 陽台面積：102.99 m²
5. 樓地板面積：1965.2 m²

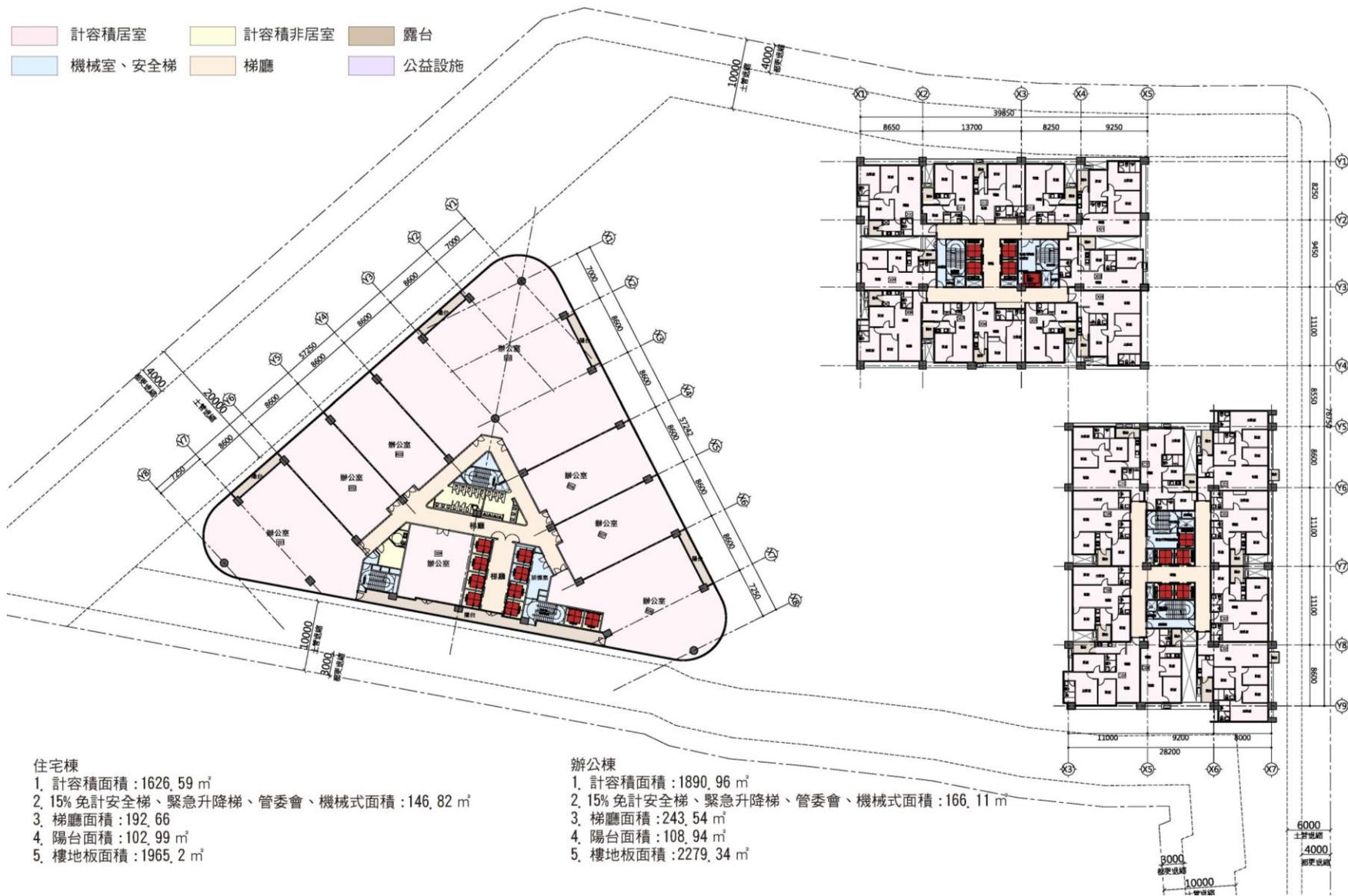
辦公棟

1. 計容積面積：1890.96 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：166.11 m²
3. 梯廳面積：243.54 m²
4. 陽台面積：108.94 m²
5. 樓地板面積：2279.34 m²

十七至二十六層平面圖

7-1-7 十七至二十六層平面圖

- | | | |
|---|--|--|
|  計容積居室 |  計容積非居室 |  露台 |
|  機械室、安全梯 |  梯廳 |  公益設施 |



住宅棟

1. 計容積面積：1626.59 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：146.82 m²
3. 梯廳面積：192.66
4. 陽台面積：102.99 m²
5. 樓地板面積：1965.2 m²

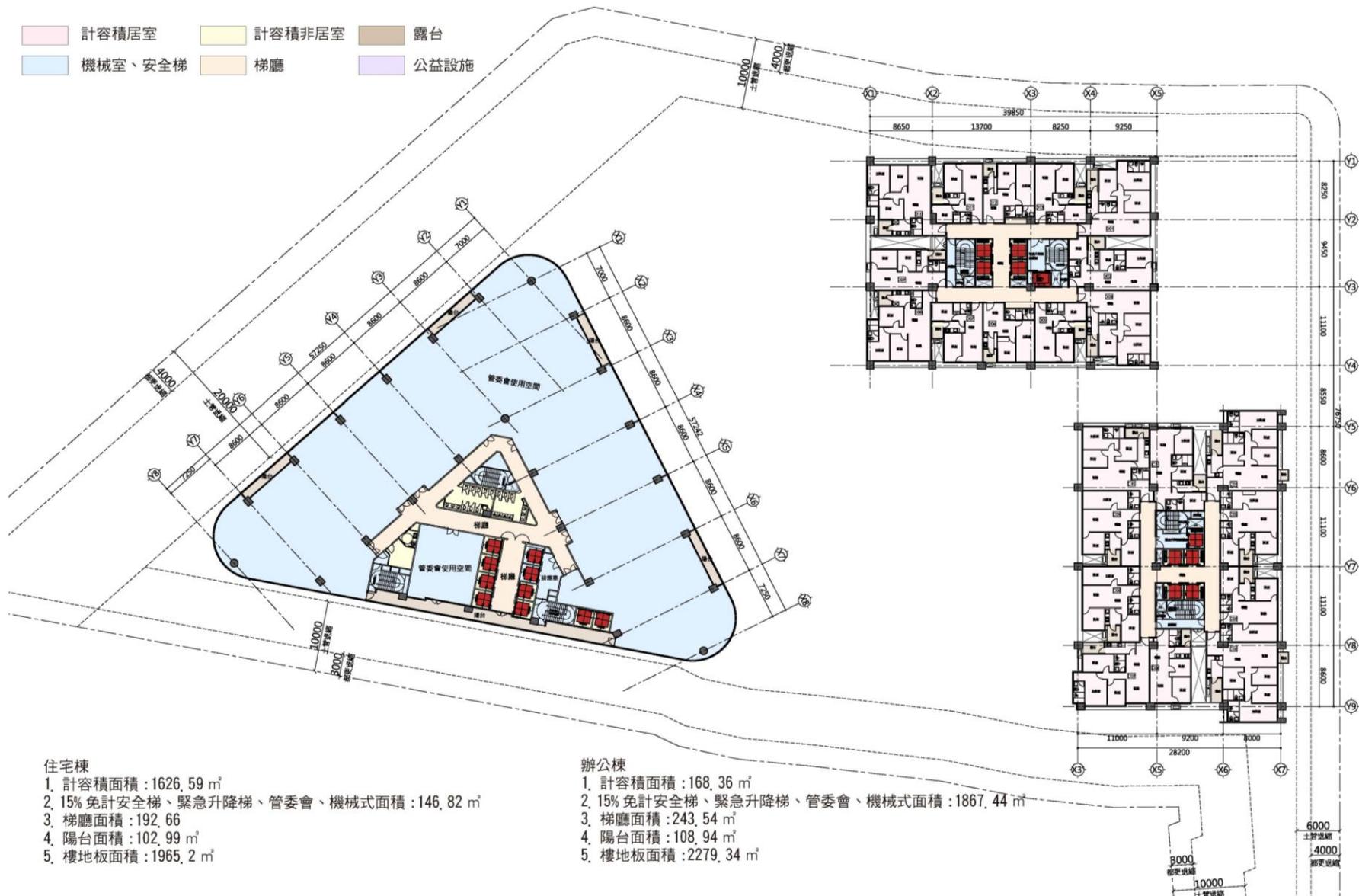
辦公棟

1. 計容積面積：1890.96 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：166.11 m²
3. 梯廳面積：243.54 m²
4. 陽台面積：108.94 m²
5. 樓地板面積：2279.34 m²

二十七層平面圖

7-1-8 二十七層平面圖

- | | | | | | |
|--|---------|---|--------|---|------|
|  | 計容積居室 |  | 計容積非居室 |  | 露台 |
|  | 機械室、安全梯 |  | 梯廳 |  | 公益設施 |



住宅棟

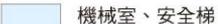
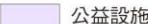
1. 計容積面積 : 1626.59 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 146.82 m²
3. 梯廳面積 : 192.66
4. 陽台面積 : 102.99 m²
5. 樓地板面積 : 1965.2 m²

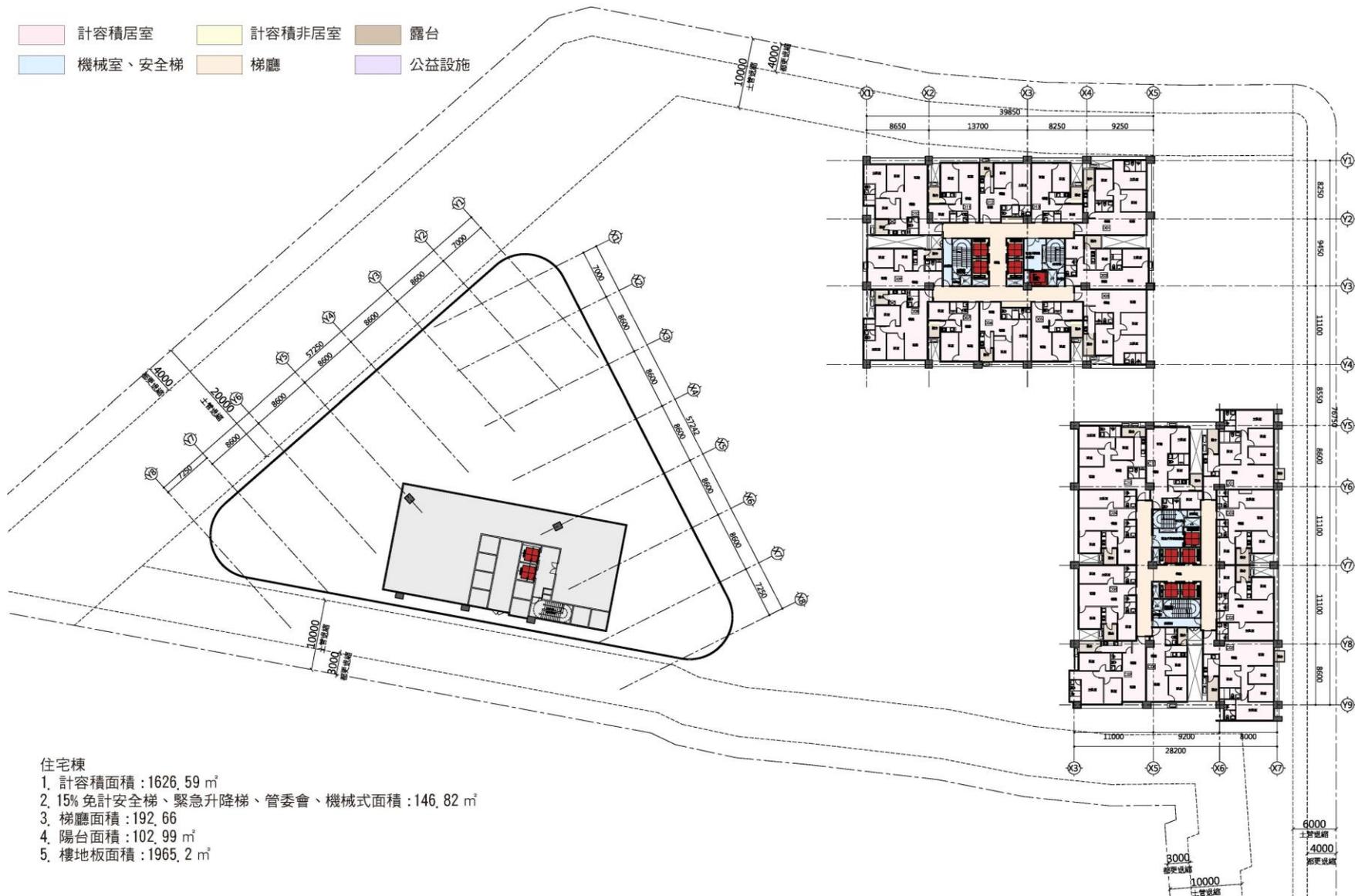
辦公棟

1. 計容積面積 : 168.36 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 1867.44 m²
3. 梯廳面積 : 243.54 m²
4. 陽台面積 : 108.94 m²
5. 樓地板面積 : 2279.34 m²

二十八層平面圖

7-1-9 二十八層平面圖

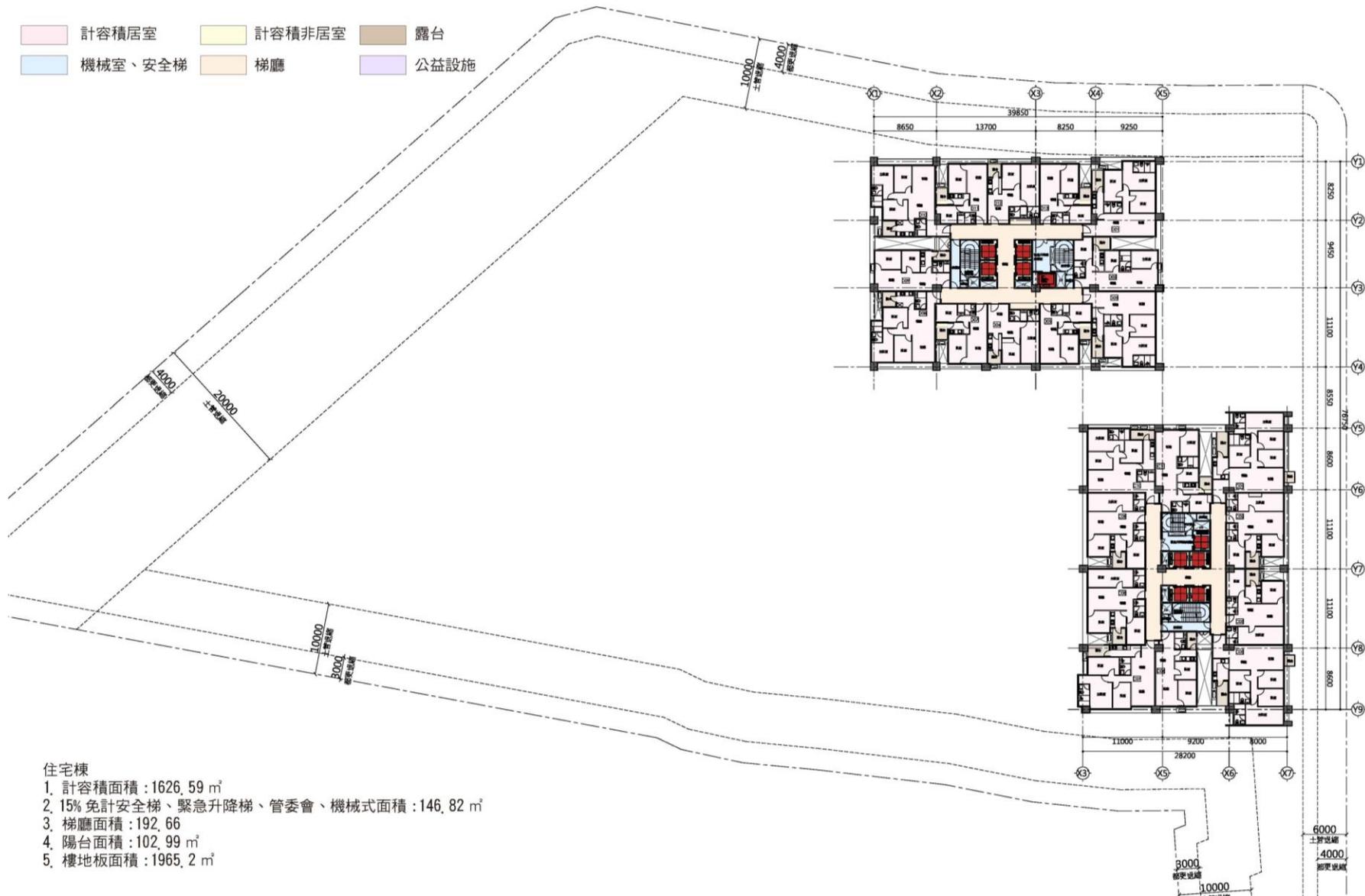
- | | | | | | |
|---|---------|---|--------|---|------|
|  | 計容積居室 |  | 計容積非居室 |  | 露台 |
|  | 機械室、安全梯 |  | 梯廳 |  | 公益設施 |



二十九至三十三層平面圖

7-1-10 二十九至三十三層平面圖

- | | | | | | |
|---|---------|---|--------|---|------|
|  | 計容積居室 |  | 計容積非居室 |  | 露台 |
|  | 機械室、安全梯 |  | 梯廳 |  | 公益設施 |

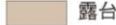


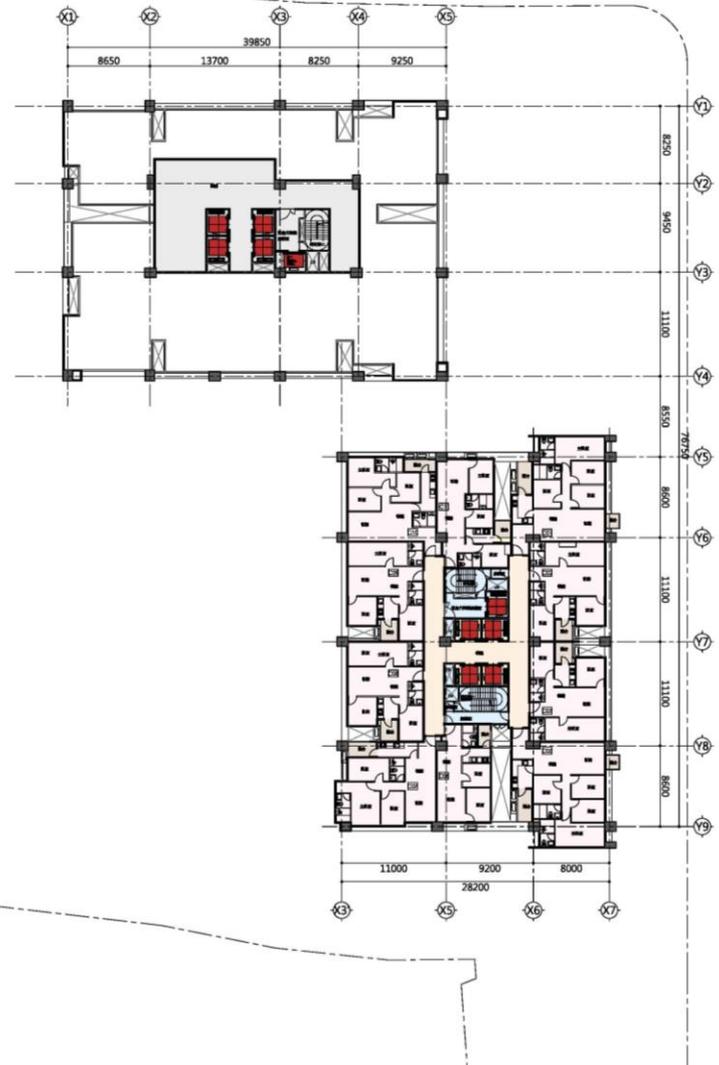
住宅棟

1. 計容積面積 : 1626.59 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 146.82 m²
3. 梯廳面積 : 192.66
4. 陽台面積 : 102.99 m²
5. 樓地板面積 : 1965.2 m²

三十四至三十五層平面圖

7-1-11 三十四至三十五層平面圖

- | | | |
|---|--|--|
|  計容積居室 |  計容積非居室 |  露台 |
|  機械室、安全梯 |  梯廳 |  公益設施 |

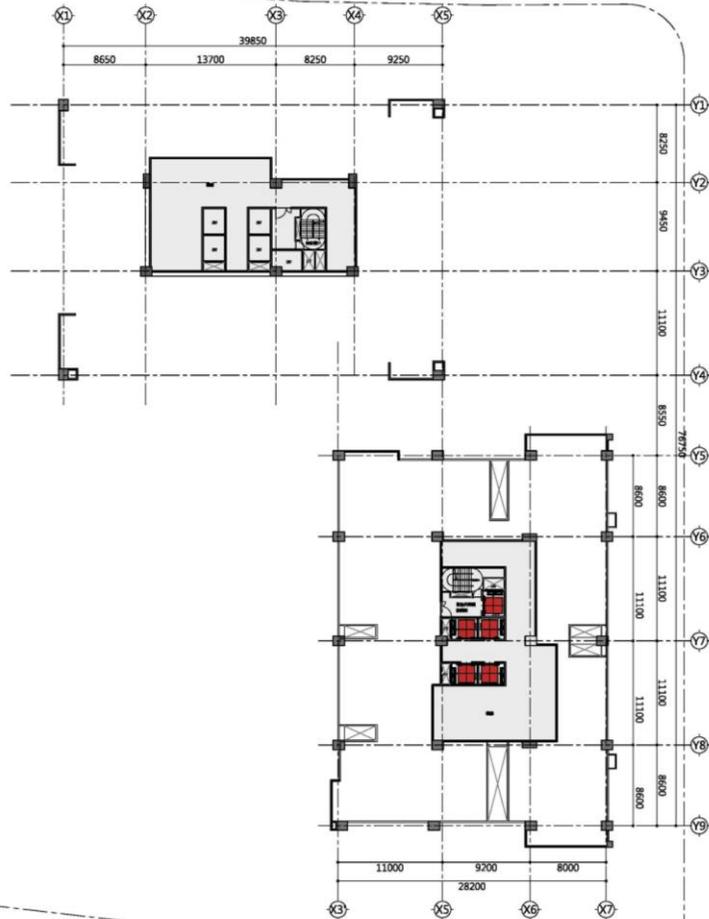


住宅棟

1. 計容積面積 : 822.6 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積 : 68.49 m²
3. 梯廳面積 : 95.5
4. 陽台面積 : 54.04 m²
5. 樓地板面積 : 986.59 m²

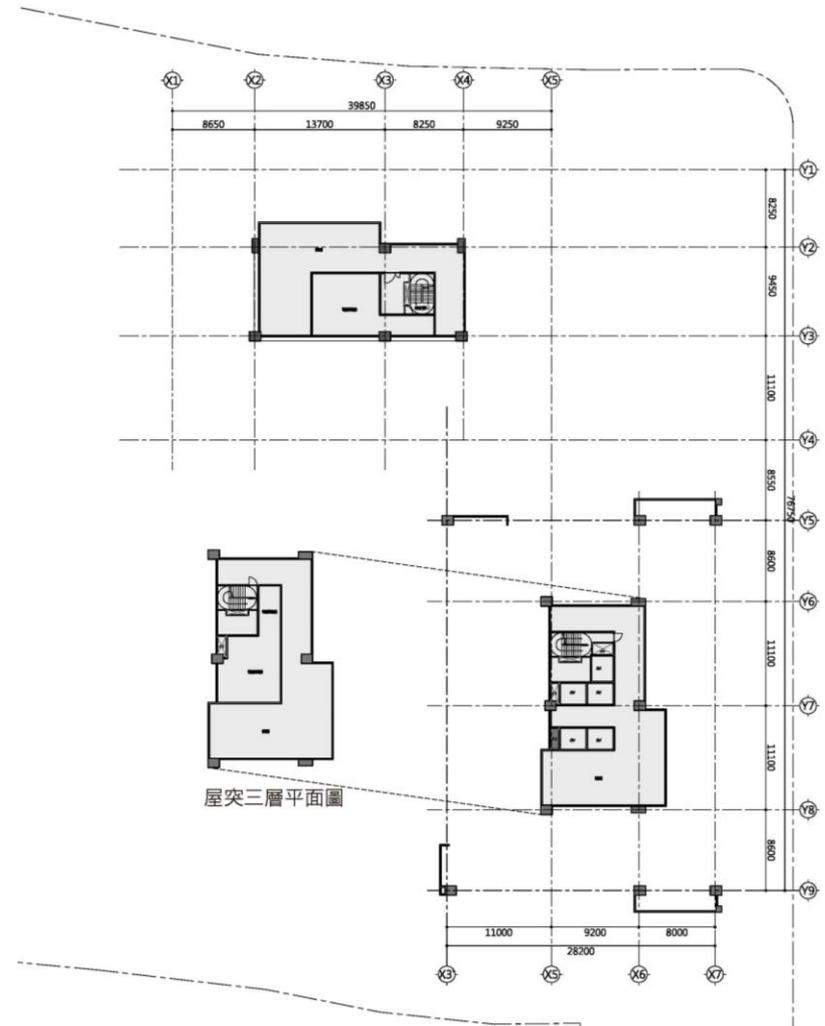
屋突層平面圖

7-1-12 屋突一至三層平面圖



屋突一層平面圖

屋突面積 : 830.71 m²



屋突二層平面圖

地下一層平面圖(含公益設施)

7-1-13 地下一層平面圖

- 公共停車
- 住宅停車
- 公益停車
- 辦公停車
- 商業停車

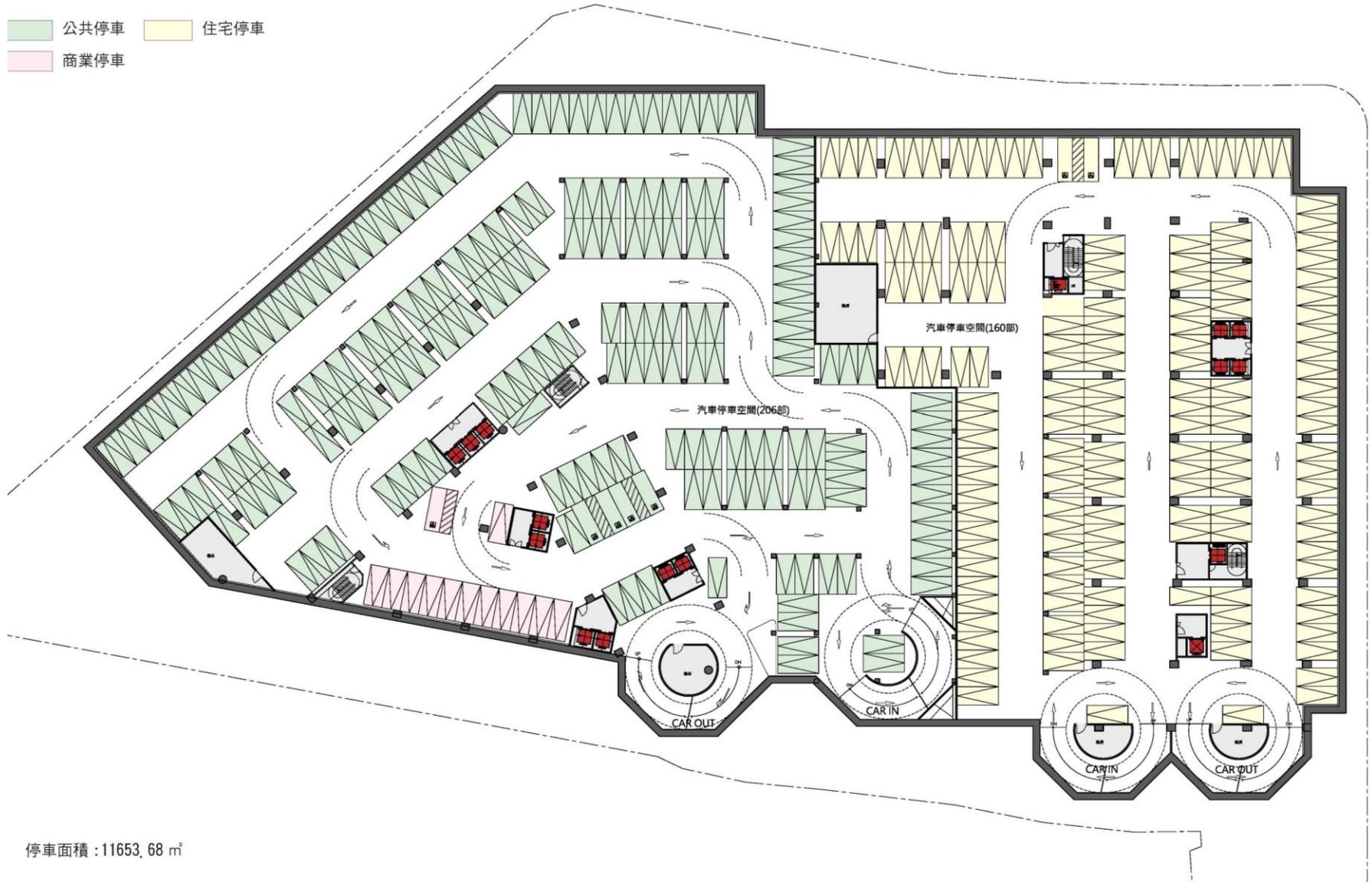


停車面積 : 11653.68 m²

地下二層平面圖

7-1-14 地下二層平面圖

- 公共停車
- 住宅停車
- 商業停車

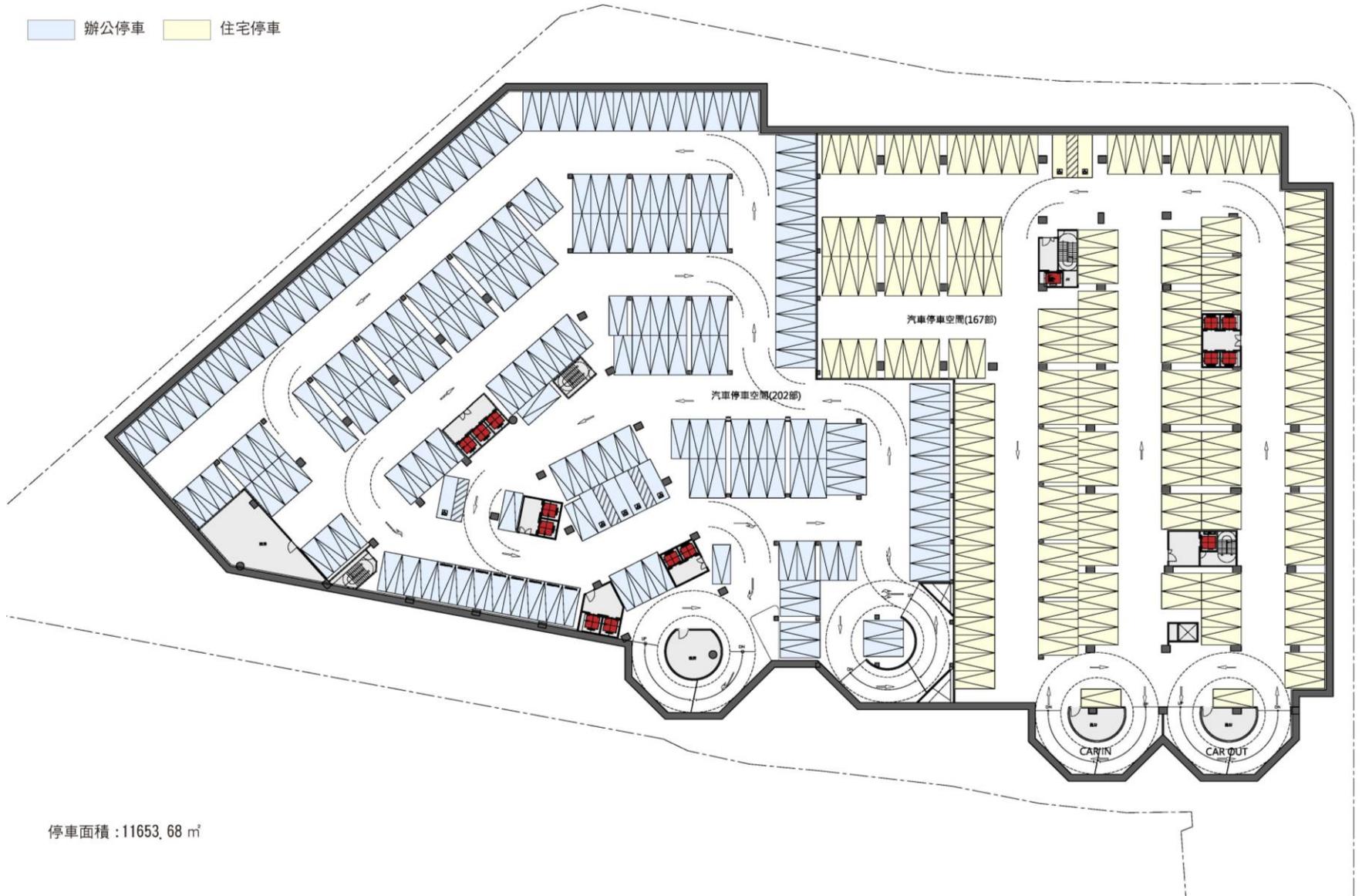


停車面積 : 11653.68 m²

地下三層平面圖

7-1-15 地下三層平面圖

辦公停車 住宅停車

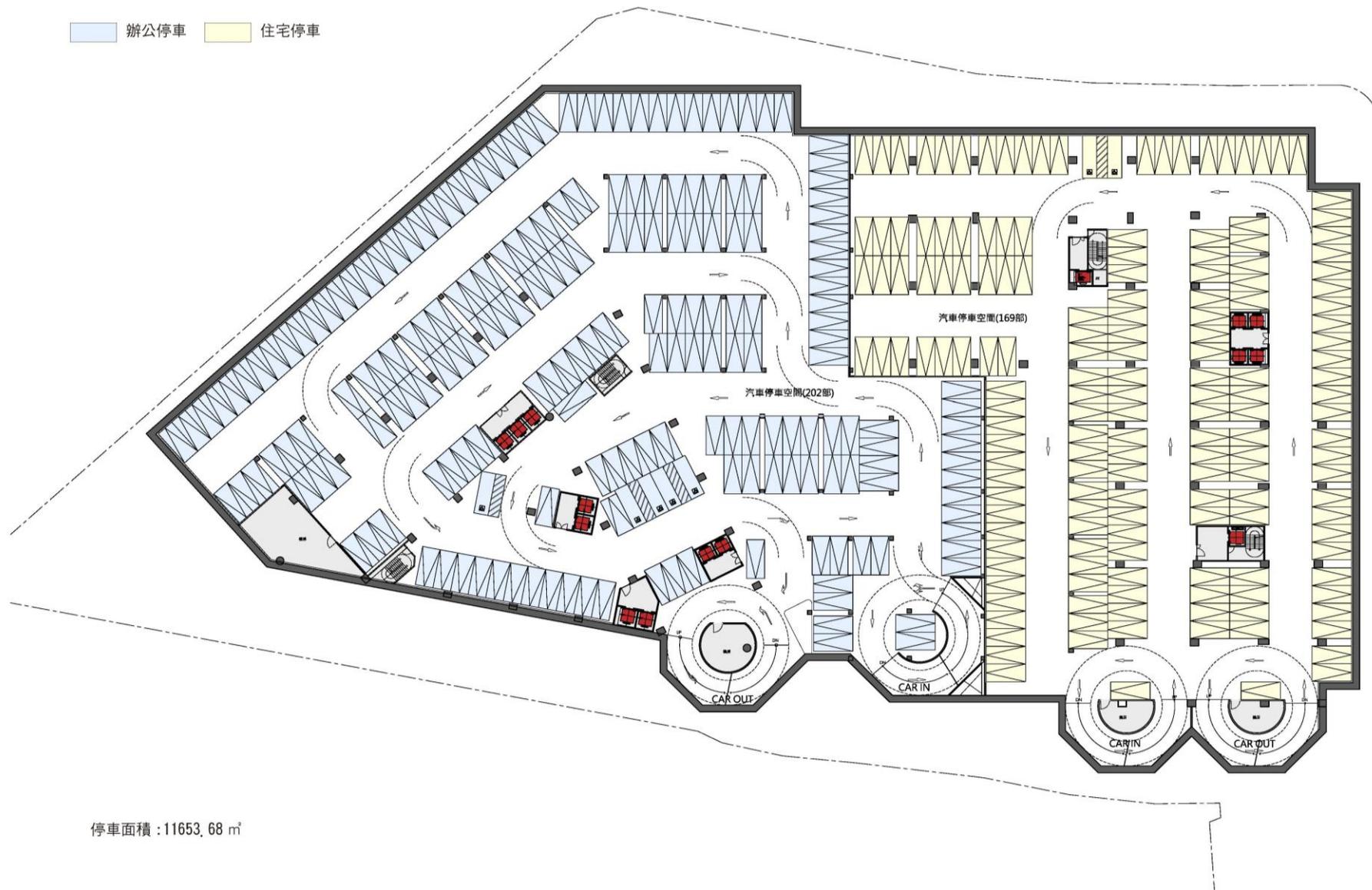


停車面積 : 11653.68 m²

地下四層平面圖

7-1-16 地下四層平面圖

辦公停車 住宅停車

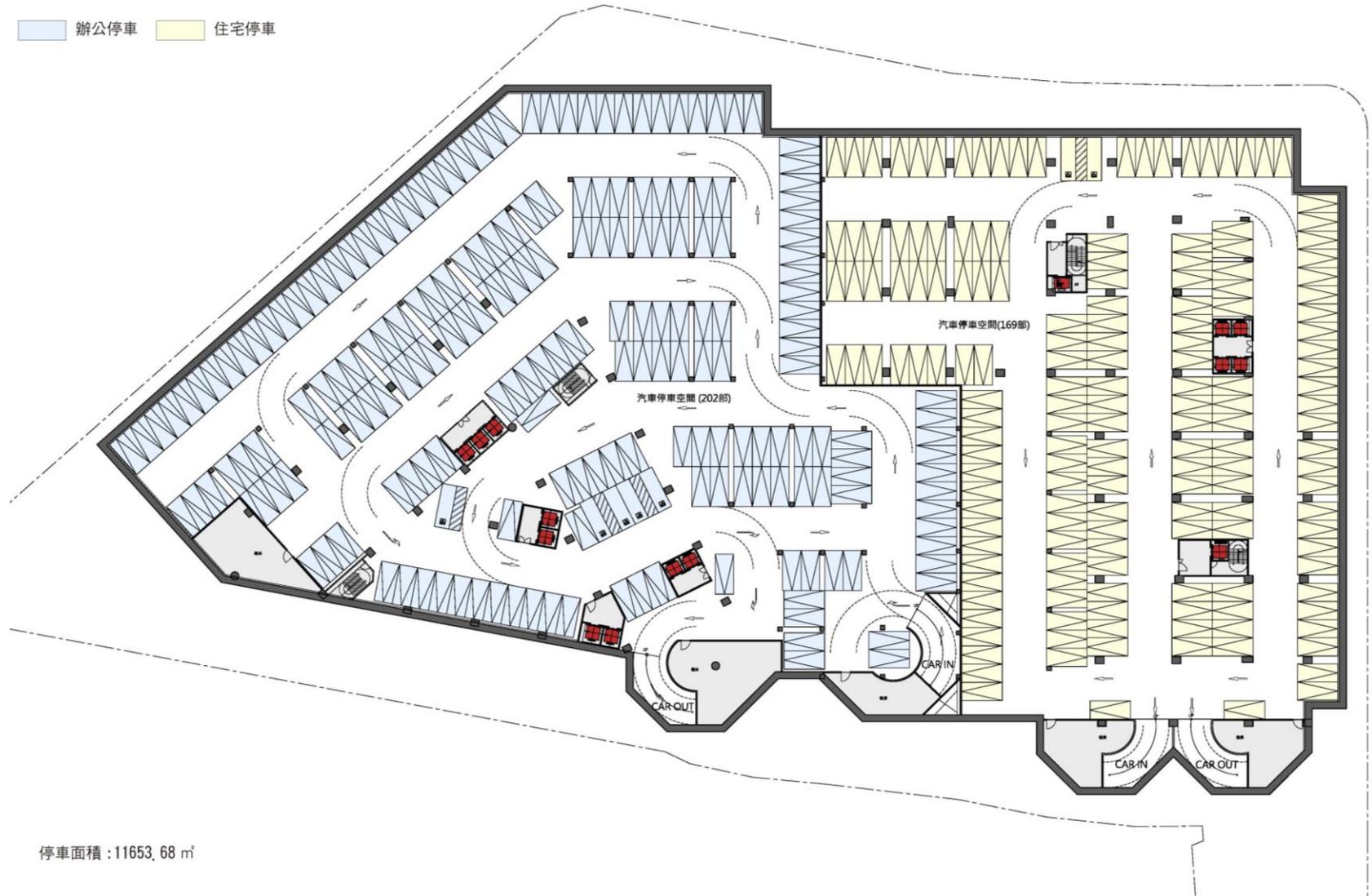


停車面積 : 11653.68 m²

地下五層平面圖

7-1-17 地下五層平面圖

辦公停車 住宅停車



停車面積 : 11653.68 m²

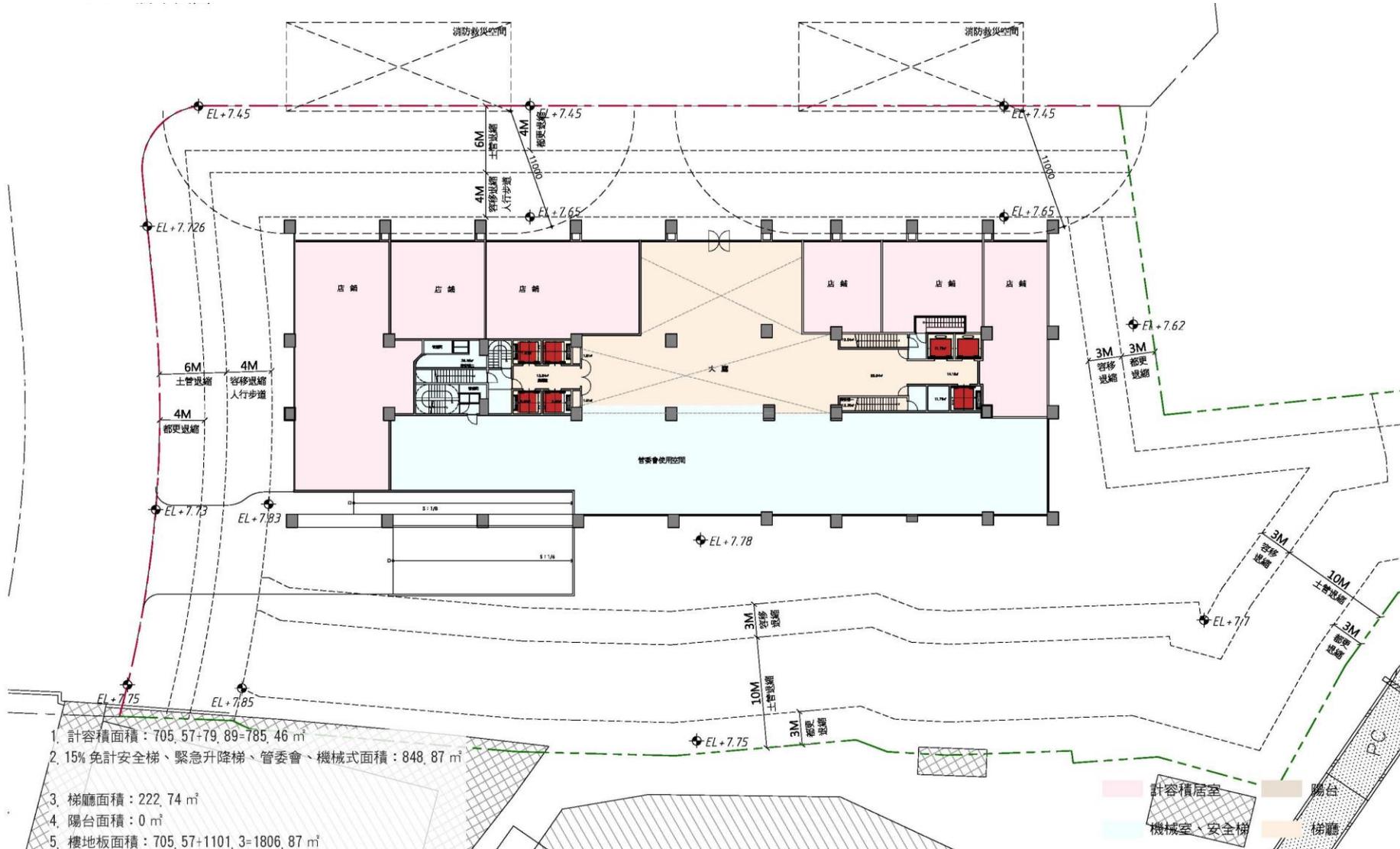
建築設計-住宅區

建築設計(住宅區)

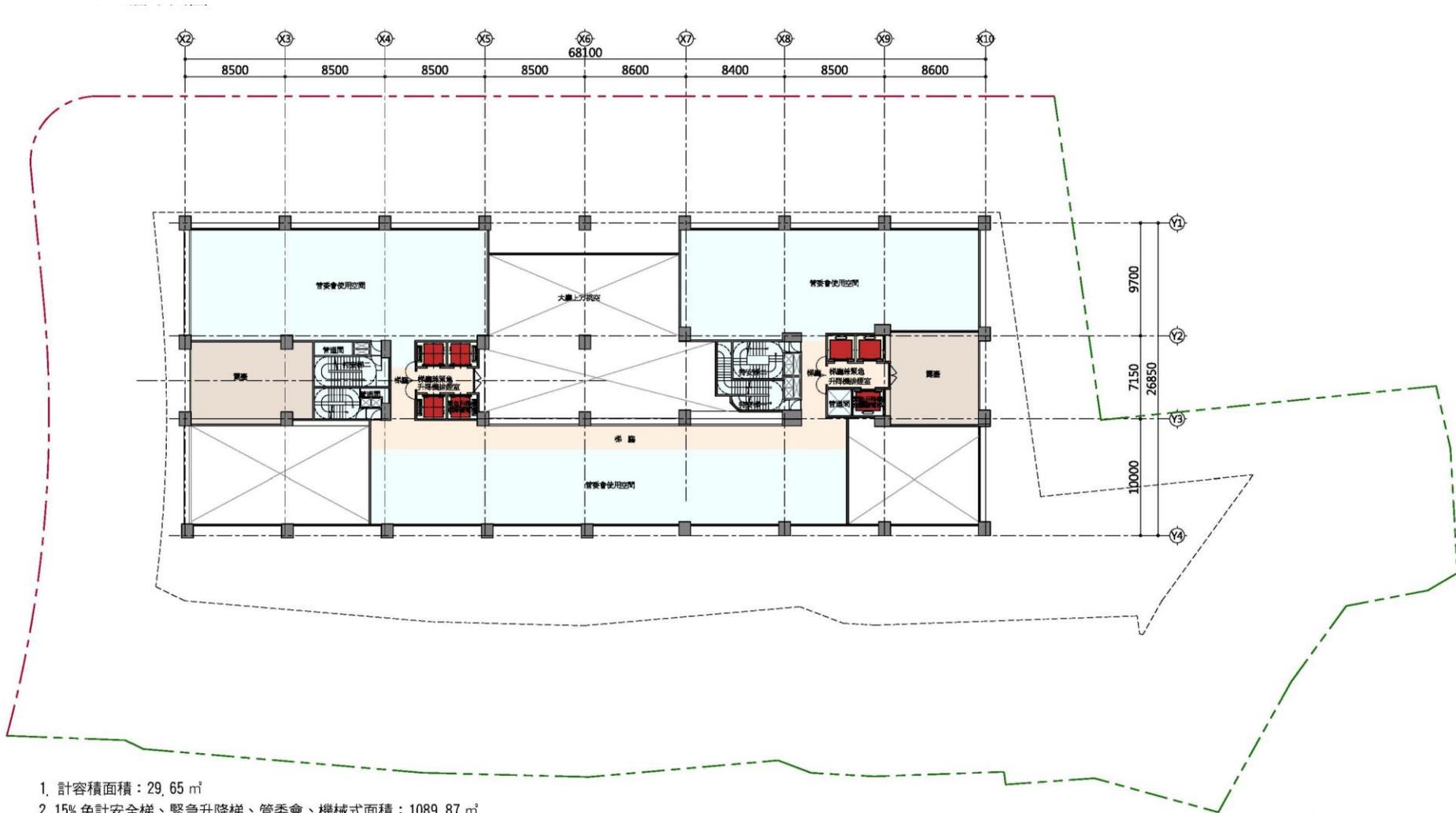
- 1.地上34層，地下4層
- 2.法定建蔽率50%，
設計建蔽率29.38%
法定開挖率60.85%，
設計開挖率60.83%
- 3.法定容積率288%
法定容積面積17,047.20m²
- 4.實設汽車停車位398部
機車停車位398部



一層平面圖



二層平面圖



1. 計容積面積：29, 65 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：1089, 87 m²
3. 梯廳面積：150, 61 m²
4. 陽台面積：0 m²
5. 樓地板面積：1257, 89 m²

- | | |
|---|--|
| 計容積居室 | 陽台 |
| 機械室、安全梯 | 梯廳 |

三至三十二層平面圖



1. 計容積面積：1020.06 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：97.05 m²
3. 梯廳面積：122.51 m²
4. 陽台面積：63.55 m²
5. 樓地板面積：1239.6 m²

	計容積居室		陽台
	機械室、安全梯		梯廳

三十三至三十四層平面圖

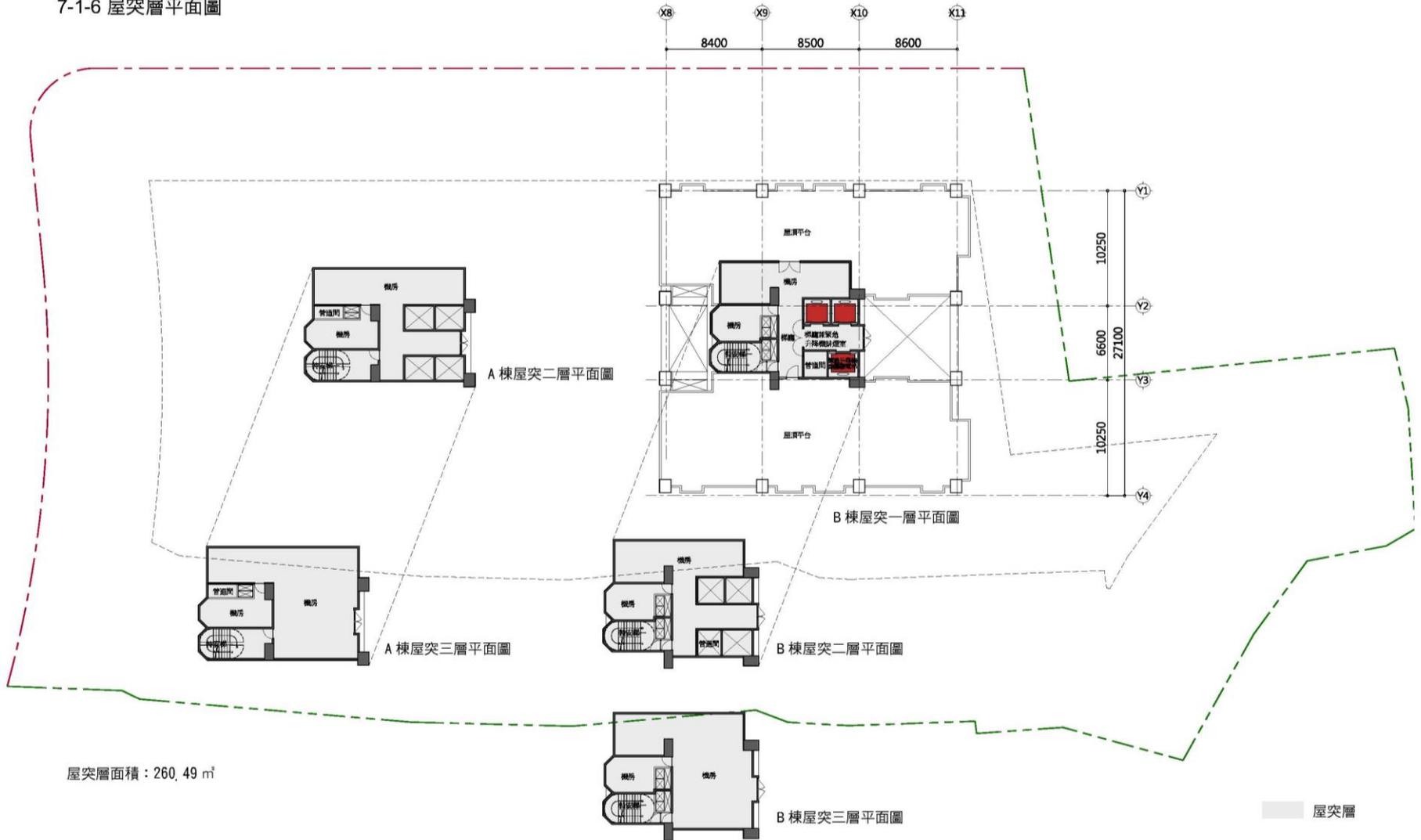


1. 計容積面積：441.23 m²
2. 15% 免計安全梯、緊急升降梯、管委會、機械式面積：49.26 m²
3. 梯廳面積：35.58 m²
4. 陽台面積：43.23 m²
5. 樓地板面積：525.67 m²

- | | | |
|---|--|---|
| 計容積居室 | 陽台 | 屋突層 |
| 機械室、安全梯 | 梯廳 | |

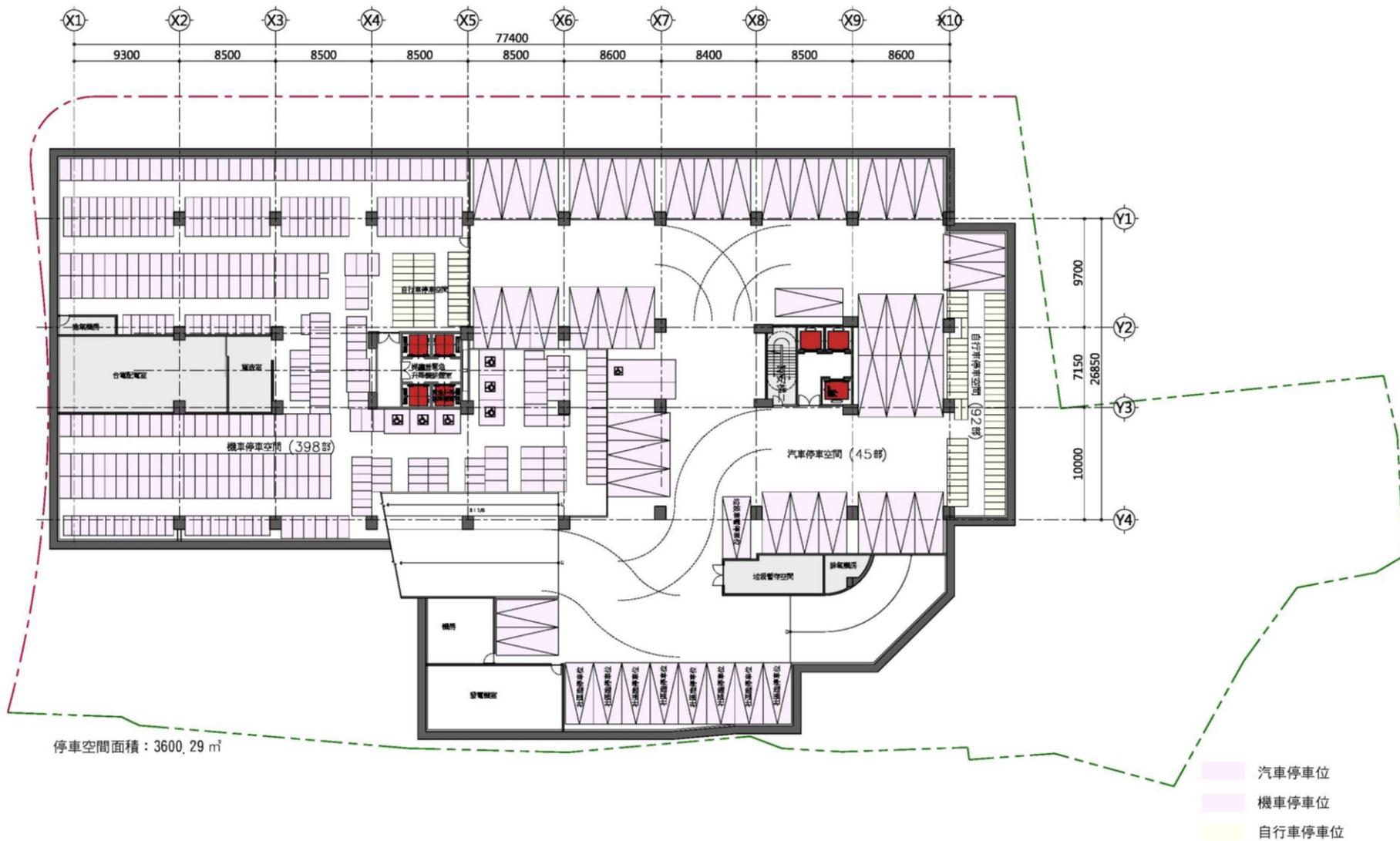
屋突層平面圖

7-1-6 屋突層平面圖

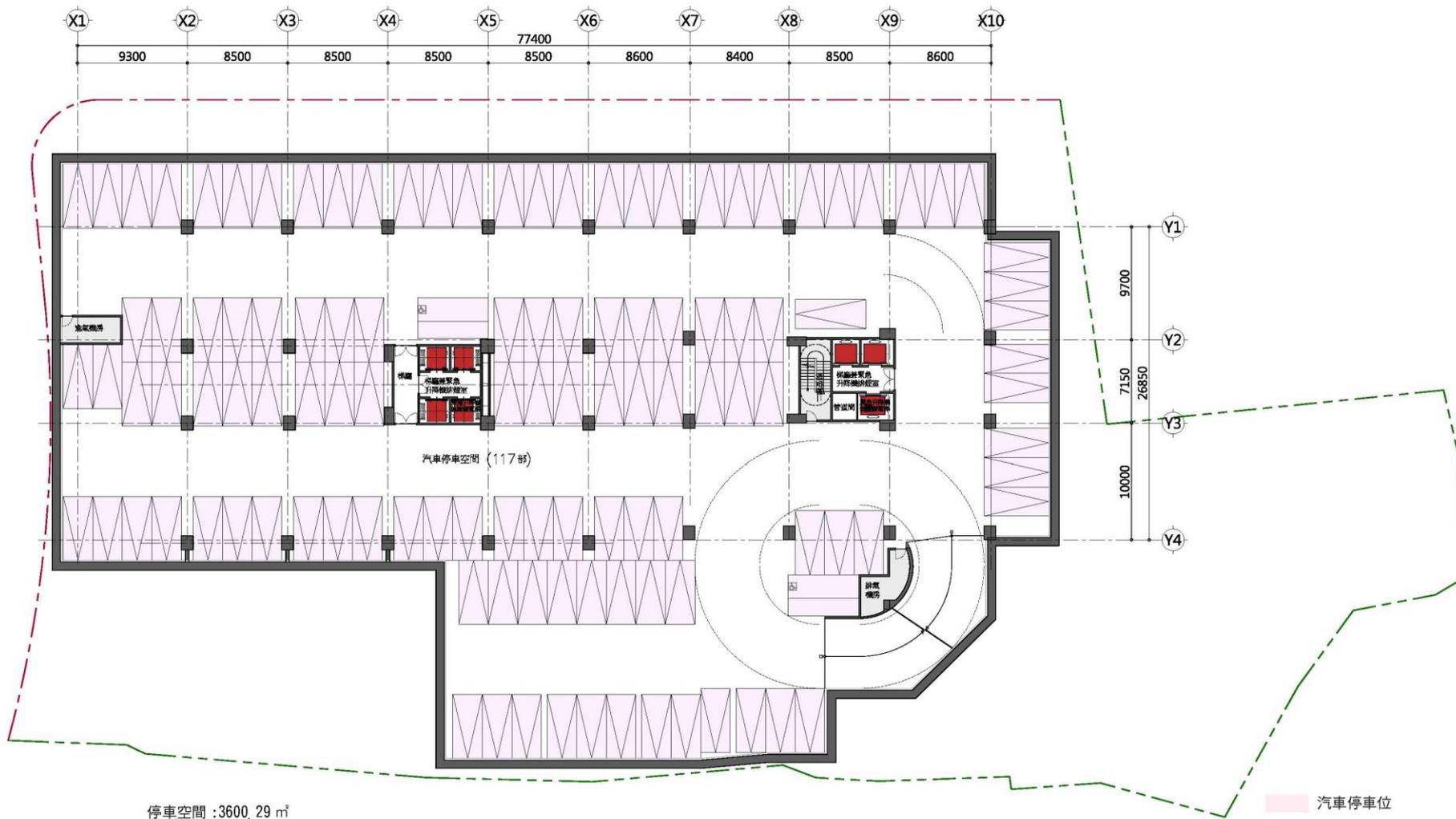


屋突層面積：260.49 m²

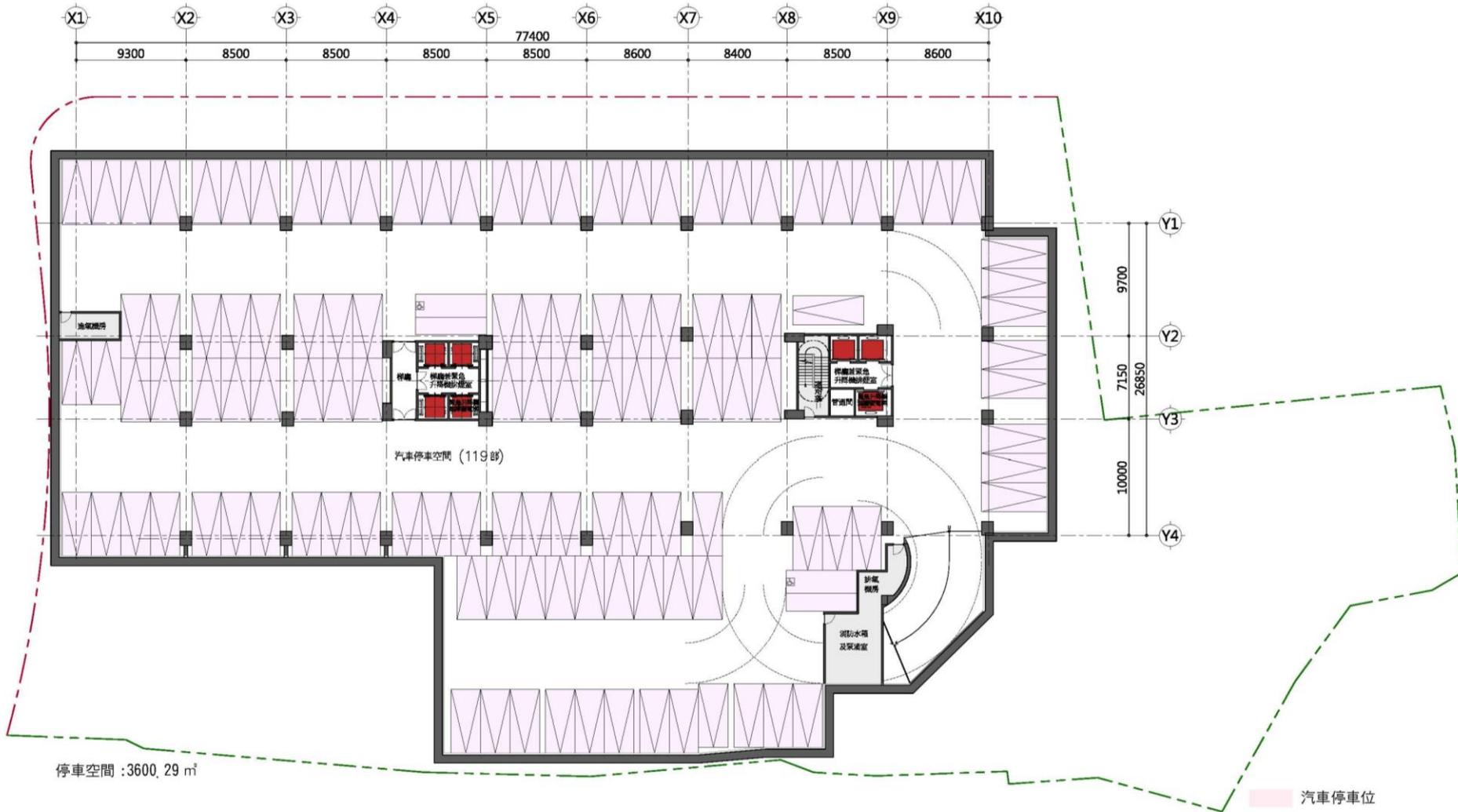
地下一層平面圖



地下二至三層平面圖



地下四層平面圖



申請都更獎勵項目、額度及比例

都市更新容積獎勵項目、比例及面積(商業區)

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積
基準容積	16,647.76×310%=51,608.05m ²	16,647.76m ²	51,608.05m ²
內政部容積獎勵項目		獎勵面積	獎勵容積比率
	§6依法通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞應限期補強、拆除及結構安全性能評估未達最低等級有危險之虞者-未達結構安全性能評估最低等級	2,177.85m ²	4.22%
	§10取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積-鑽石級	5,160.80m ²	10.00%
	§11取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積-黃金級	4,128.64m ²	8.00%
	§13採建築物耐震設計者，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能 - 申請耐震標章	5,160.80m ²	10.00%
		獎勵面積	獎勵容積比率
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	§2配合都市建築物規劃設計需要而留設無遮簷人行步道、建築退縮供公眾通行通道或街角廣場之容積獎勵者-建築基地符合第三項規定	7,741.20m ²	15.00%
	§3捐贈都市更新基金	993.41m ²	1.92%
	§6合法建築物屋齡達三十年以上，且四、五層樓以上者-合法老舊五層以上建物	441.32m ²	0.85%
都市更新容積獎勵總計		25,804.02m²	50.00%
容積移轉		20,643.22m²	40.00%
允建樓地板=法定基準容積+都市更新獎勵總計+其他獎勵總計		98,055.29m²	588.99%

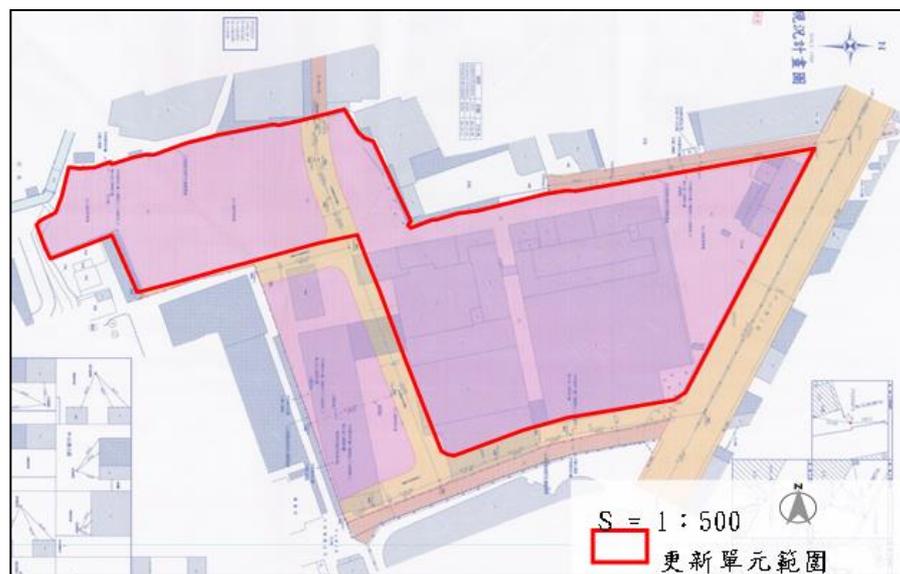
註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

§6危險及老舊建築物結構安全性能獎勵

獎勵比例： $2,179.25\text{m}^2 \div (16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) = 4.22\%$ 。

獎勵說明：

1. 依據內政部108.12.6台內營字第1080821976號解釋令，都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。
2. 本案合法建物經結構安全性能評估結果未達最低等級，給予法定容積百分之八之容積獎勵。
3. 本案合法四層樓建物基地面積為 8781.67m^2 ，法定容積住宅區為310%，因此獎勵面積為 $2,177.85\text{m}^2$ 。
計算式：獎勵容積： $8781.67\text{m}^2 \times 310\% \times 8\% = 2,177.85\text{m}^2$ 。



§10綠建築獎勵(鑽石級)

獎勵比例：10% [$(16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) \times 10\% = 5,160.80\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第10條(取得候選綠建築證書)

綠建築等級	容積獎勵
一、鑽石級	基準容積10%
二、黃金級	基準容積8%
三、銀級	基準容積6%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 5,160.80\text{m}^2$ (獎勵容積) $\times 74,899$ 元(公告土地現值) $\times 0.7 = 270,577,132$ 元。
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§11 智慧建築獎勵(黃金級)

獎勵比例：8% [$(16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) \times 8\% = 4,128.64\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第11條(取得候選智慧建築證書)

綠建築等級	容積獎勵
一、鑽石級	基準容積10%
二、黃金級	基準容積8%
三、銀級	基準容積6%

■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 4,128.64\text{m}^2$ (獎勵容積) $\times 74,899$ 元 (公告土地現值) $\times 0.7 = 216,461,706$ 元。
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§13建築物耐震設計(耐震標章)

獎勵比例：10% [$(16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) \times 10\% = 5,160.80\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第13條(取得耐震設計標章)

綠建築等級	容積獎勵
一、耐震設計標章	基準容積10%
二、第一級	基準容積8%
三、第二級	基準容積6%
四、第三級	基準容積2%



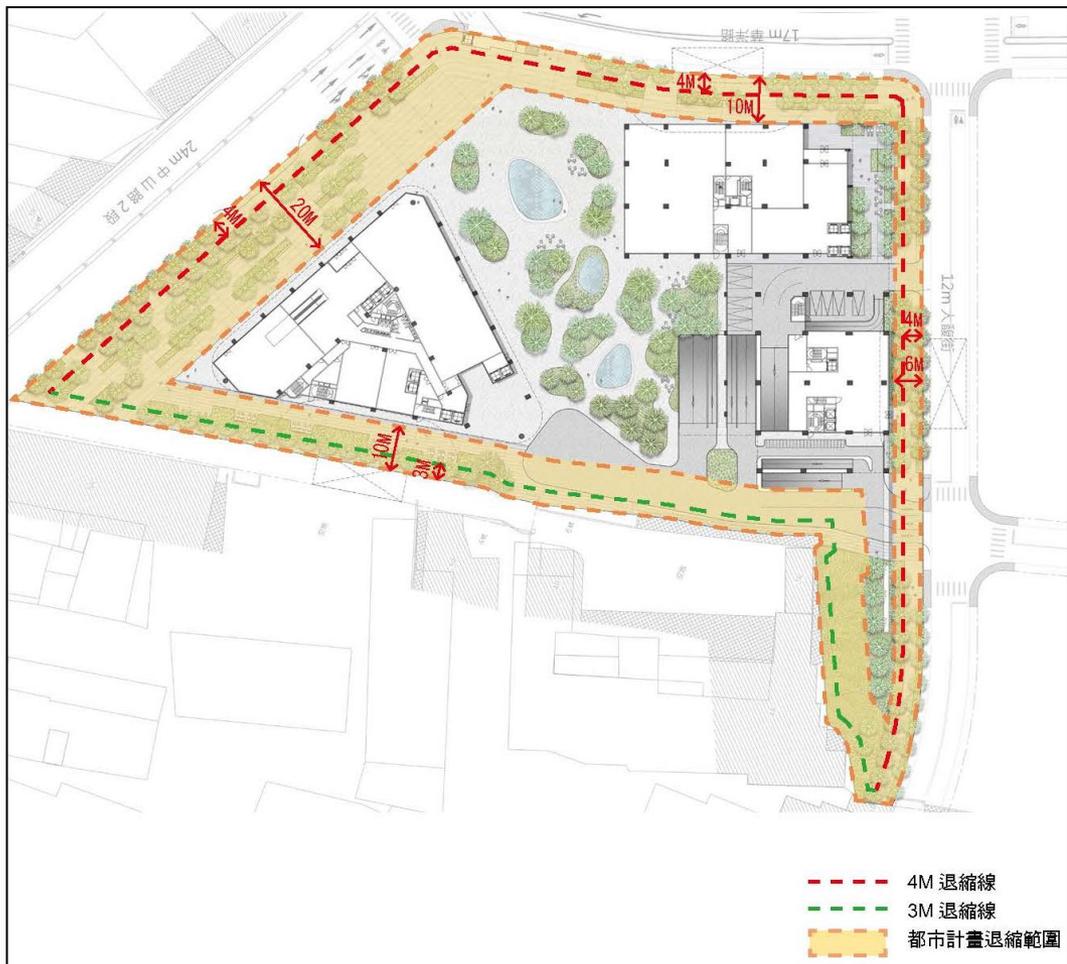
■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 5,160.80\text{m}^2(\text{獎勵容積}) \times 74,899\text{元}(\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 270,577,132\text{元}。$
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§2 建築基地條件及整體規劃設計獎勵 (新北市都市更新獎勵)

獎勵比例：15% [(16,647.76m² × 310%) × 15% = 7,741.20m²]

建築基地條件	建築物規劃設計
非工業區或產業專用區之建築基地	<p>(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p>
	<p>(二)自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p>
	<p>(三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。</p>



§3 捐贈都市更新基金 (新北市都市更新獎勵)

獎勵比例： $993.41\text{m}^2 \div (16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) = 1.92\%$

■ 獎勵依據

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積 = (捐贈本府都市更新基金金額 × 建築基地基準容積) / (建築基地申請當期之土地公告現值總額 × 一點四) 。

■ 獎勵說明：

本案捐贈都市更新基金33,602,450元，獎勵面積為993.41m²，

計算式：

獎勵容積： $33,602,450\text{元} \times 16,647.76\text{m}^2 \times 310\% \div (1,246,900,576 \times 1.4)$
 $= 993.41\text{m}^2$ 。

§6四層樓以上合法老舊建物獎勵 (新北市都市更新獎勵)

獎勵比例： $441.32\text{m}^2 \div (16,647.76\text{m}^2 \times 310\%) = 0.85\%$

■ 獎勵說明：

本案合法四層樓且屋齡達三十年以上之建物座落基地地號為178地號，因謄本面積遠高於實測面積，本項獎勵之基地面積以測量面積反除興建當時建蔽率推算基地面積。

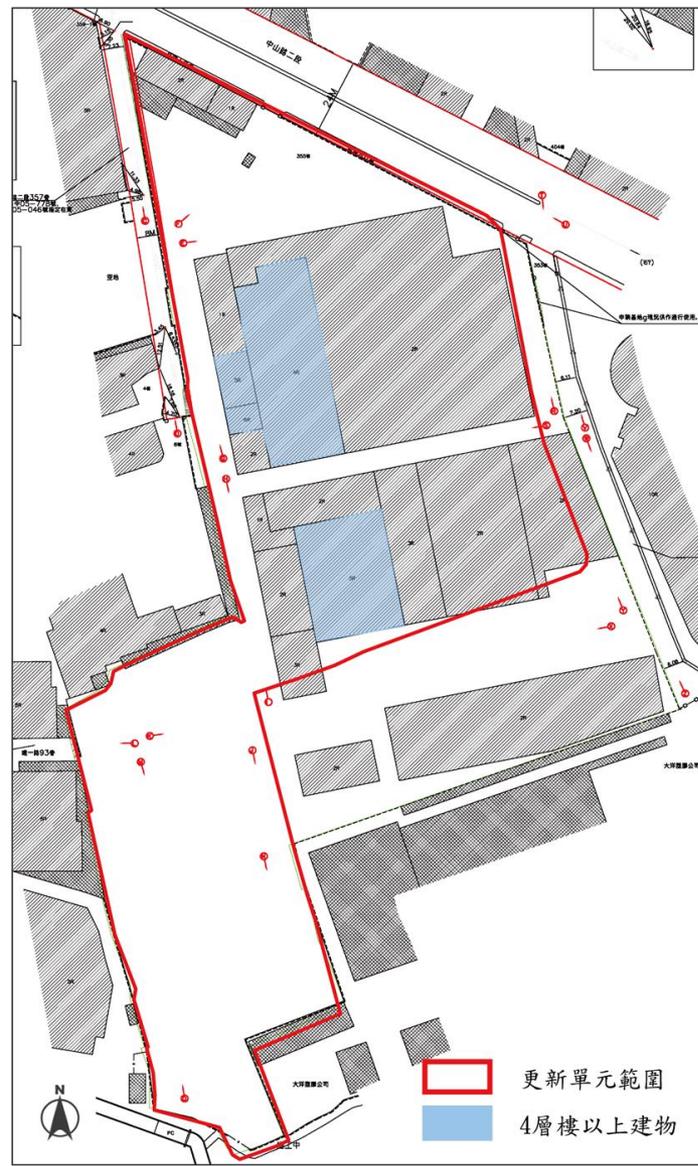
合法四層樓以上建築物所座落建築基地面積 = 測量面積 / 建蔽率70%。

基地面積 = 測量面積(1,497.4 + 993.94) / 興建當時建蔽率70% = 3,559.05m²

法定容積為310%，獎勵面積為441.32m²。

計算式：

獎勵容積： $3,559.05\text{m}^2 \times 310\% \times 4\% = 441.32\text{m}^2$ 。



都市更新容積獎勵項目、比例及面積(住宅區)

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積
基準容積	$5,919.17 \times 288\% = 17,047.20\text{m}^2$	5,919.17m ²	17,047.20m ²
內政部容積獎勵項目		獎勵面積	獎勵容積比率
	§10取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積-鑽石級	1,704.72m ²	10.00%
	§11取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積-黃金級	1,363.77m ²	8.00%
	§12採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積-第一級	681.88m ²	4.00%
	§13採建築物耐震設計者，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能 - 申請耐震標章	1,704.72m ²	10.00%
		獎勵面積	獎勵容積比率
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	§2配合都市建築物規劃設計需要而留設無遮簷人行步道、建築退縮供公眾通行通道或街角廣場之容積獎勵者-建築基地符合第三項規定	2,557.08m ²	15.00%
	§3捐贈都市更新基金	511.43m ²	3.00%
都市更新容積獎勵總計		8,523.60m ²	50.00%
容積移轉		6,818.88m ²	40.00%
允建樓地板=法定基準容積+都市更新獎勵總計+其他獎勵總計		32,389.68m ²	547.20%

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

§10綠建築獎勵(鑽石級)

獎勵比例：10% [$(5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) \times 10\% = 1,704.72\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第10條(取得候選綠建築證書)

綠建築等級	容積獎勵
一、鑽石級	基準容積10%
二、黃金級	基準容積8%
三、銀級	基準容積6%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 1,704.72\text{m}^2(\text{獎勵容積}) \times 74,899\text{元}(\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 89,377,276\text{元}。$
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§11 智慧建築獎勵(黃金級)

獎勵比例：8% [$(5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) \times 8\% = 1,363.77\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第11條(取得候選智慧建築證書)

綠建築等級	容積獎勵
一、鑽石級	基準容積10%
二、黃金級	基準容積8%
三、銀級	基準容積6%

■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 1,363.77\text{m}^2$ (獎勵容積) $\times 74,899$ 元(公告土地現值) $\times 0.7 = 71,501,507$ 元。
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§12無障礙環境設計(第一級)

獎勵比例：4% [$(5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) \times 4\% = 681.88\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第12條(第一級)

綠建築等級	容積獎勵
無障礙住宅建築標章	基準容積5%
第一級	基準容積4%
第二級	基準容積3%

■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
- 4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 681.88\text{m}^2(\text{獎勵容積}) \times 74,899\text{元}(\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 35,750,492\text{元}。$
5. 保證金退還
 - (1)依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2)未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§13建築物耐震設計(耐震標章)

獎勵比例：10% [$(5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) \times 10\% = 1,704.72\text{m}^2$]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第13條(取得耐震設計標章)

綠建築等級	容積獎勵
一、耐震設計標章	基準容積10%
二、第一級	基準容積8%
三、第二級	基準容積6%
四、第三級	基準容積2%



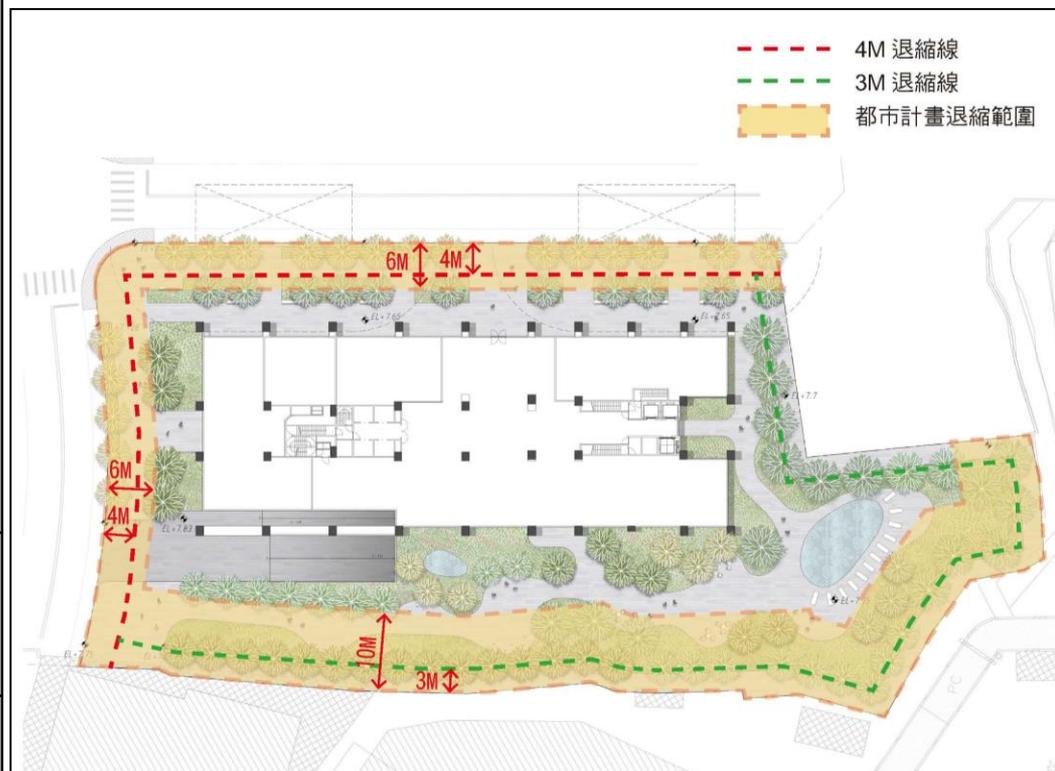
■ 義務 (都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1. 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
2. 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
3. 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
4. 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
 $= 1,704.72\text{m}^2(\text{獎勵容積}) \times 74,899\text{元}(\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 89,377,277\text{元}$ 。
5. 保證金退還
 - (1) 依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
 - (2) 未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

§2 建築基地條件及整體規劃設計獎勵 (新北市都市更新獎勵)

獎勵比例：15% [$(5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) \times 15\% = 2,557.08\text{m}^2$]

建築基地條件	建築物規劃設計
非工業區或產業專用區之建築基地	<p>(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p>
	<p>(二)自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p>
	<p>(三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。</p>



§3 捐贈都市更新基金 (新北市都市更新獎勵)

獎勵比例： $511.43\text{m}^2 \div (5,919.17\text{m}^2 \times 288\%) = 3.00\%$

■ 獎勵依據

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積 = (捐贈本府都市更新基金金額 × 建築基地基準容積) / (建築基地申請當期之土地公告現值總額 × 一點四) 。

■ 獎勵說明：

本案捐贈都市更新基金18,620,787元，獎勵面積為511.43m²。

計算式：

獎勵容積： $18,620,787\text{元} \times 5,919.17\text{m}^2 \times 288\% / (443,339,914 \times 1.4) = 511.43\text{m}^2$

容積移轉

分區	面積(m ²)	容積移轉額 度	平均公告現值 (元/m ²)	市價比例(%)	102年容積移轉公 告現值
商業區	16,646.41	40%	74,899	110%	743,704,827元
住宅區	5,919.16				

容積移轉費用計算：

1. 捐贈公共設施保留地(容積移轉)公告土地現值 = 更新單元土地面積 × 公告土地現值 × 40%。
2. 容積移轉費用計算：容積移轉費用依捐贈當期之市價計算。
3. 土地所有權人提供公共設施保留地費用，包含土地買賣價格、仲介費、登記費、地政士報酬等相關費用。

註1：上述容積移轉費用暫以102年公告土地現值試算。

註2：容積移轉費用以申請當年公告土地現值及市價為準。

其他應表明事項

實施方式：本案依都市更新條例第25條以協議合建方式，100%地主同意實施之。

商業區回饋金

(一)法令依據：新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則第四點。

(二)捐贈都市更新基金總額計算如次：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times E$$

A：基地面積=商業區16,647.76m²。

B：基地法定容積率=商業區310%。

D：新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵=商業區25.54%。

C0：應繳納費用。

C1：二樓以上更新後平均單價= 137,893元/m²(455,844元/坪)。

C2：單位興建成本= 57,361元/m²(189,622元/坪)。

C3：單位管銷費用= 6,310元/m² (57,361元/m² × 11% = 6,310元/m²) 。

E：未擴大範圍之申請案，E=0.3。

$$\begin{aligned} \text{計算式：} & 16,647.76 \times 310\% \times 25.54\% \times (137,893 - 57,361 - 6,310) \times 0.3 \\ & = 293,489,319 \text{元} \end{aligned}$$

住宅區回饋金

(一)法令依據：新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則第四點。

(二)捐贈都市更新基金總額計算如次：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times E$$

A：基地面積=住宅區5,919.17m²。

B：基地法定容積率=住宅區288%。

D：新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵=住宅區21.67%。

C0：應繳納費用。

C1：二樓以上更新後平均單價= 134,045元/m²(443,123元/坪)。

C2：單位興建成本= 46,243元/m²(152,868元/坪)。

C3：單位管銷費用= 5,087元/m² (46,243元/m² × 11% = 5,111元/m²) 。

E：未擴大範圍之申請案，E=0.3。

$$\begin{aligned} \text{計算式} &: 5,919.17 \times 288\% \times 21.67\% \times (134,045 - 46,243 - 5,087) \times 0.3 \\ &= 91,667,997 \text{元} \end{aligned}$$

共同負擔

項目	費用(元)	比例(%)	備註
工程費用(A)	13,891,580,278	78.69%	1.重建費用 2.公共及公益設施
都市更新費用(B)	443,698,334	2.51%	1.調查費，2.更新前土地及建物測量費用，3.合法建築物及其他地上改良物拆遷補償費，4.拆遷安置費，5.地籍整理費，6.其他必要業務費(回饋金、土管公共設施)
貸款利息(C)	877,655,961	4.97%	
稅捐(D)	13,533,329	0.08%	
管理費用(E)	1,682,568,331	9.53%	1.行政作業費用，2.信託費用，3.總務及人事管理費用，4.銷售管理費用
容積移轉費用(F)	743,704,827	4.21%	
總計(A+B+C+D+E+F)	17,652,741,060	100.00%	

政府相關部門 諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路266號2樓

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

聯絡窗口

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街25號9樓

網址：<http://www.chenglinur.com.tw/>

The End

