

基地名稱: 新北市新店區中央段 560、561、562 及 585 地號等四筆土地

組員姓名: 林○禎 陳○妍 翁○瑜 戴○羽 姜○安 胡○安 金○渲 洪○程 陳○毅 陳○銘 古○帆

發表簡報(圖片)

新北市新店區中央段 560、561、562及585地號等四筆土地更新案

第三組

目錄

01 基本資料搜集

- 相關法令與計畫
- 基本圖資蒐集
- 區域房地產市場

02 單元劃定分析

- 屋齡與投影比例
- 臨路條件與規模
- 環境指標檢視
- 涉及審議與獎勵上限
- 容積獎勵與容積移轉
- 時程預估

03 課題、說明與對策

- 容積率提升問題
- 更新範圍劃定問題
- 消防、防災問題

04 結論與建議

- 結論
- 建議
- 基地設計

壹、基本資料搜集

相關法令與計畫

(一)都市更新事業範圍內國有土地處理原則第七條第二款第一項
前目以外公用土地，依下列方式辦理：

敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(二)都市更新建築容積獎勵辦法

(三)都市更新條例第六十七條 稅賦減免

(四)都市更新權利變換實施辦法

(五)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第4點第3項

(六)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點第1項

(七)都市更新條例四十八條 權利變換

(八)新北市都市更新單元劃定基準第六條第一款及第二款

相關法令與計畫

(一)都市更新事業範圍內國有土地處理原則

(二)都市更新建築容積獎勵辦法

(三)都市更新條例第六十七條 稅賦減免

- 1.更新期間土地**無法使用者，免徵地價稅**；其仍可繼續使用者，**減半徵收**。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 2.**更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年**。
- 3.重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

相關法令與計畫

(四)都市更新權利變換實施辦法

(五)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第4點第3項

接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：

- （一）面積應達五百平方公尺以上。
- （二）連接之道路（同一路段）**面寬及路寬應達八公尺以上**。
- （三）符合前款規定之道路應足寬開闢達**八公尺以上**，並連通已開闢達**八公尺以上**之道路。

前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

相關法令與計畫

(四)都市更新權利變換實施辦法

(五)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第4點第3項

(六)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點第1項

連接道路**寬度六公尺以上**，未達**八公尺**者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之**百分之十五**。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。

(七)都市更新條例四十八條 權利變換

(八)新北市都市更新單元劃定基準第六條第一款及第二款

相關法令與計畫

(四)都市更新權利變換實施辦法

(五)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第4點第3項

(六)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點第1項

(七)都市更新條例四十八條 權利變換

1.以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

2.實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。

3.權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

(八)新北市都市更新單元劃定基準第六條第一款及第二款

相關法令與計畫

(四)都市更新權利變換實施辦法

(五)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第4點第3項

(六)新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點第1項

(七)都市更新條例四十八條 權利變換

(八)新北市都市更新單元劃定基準第六條第一款及第二款

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或**現有巷道之寬度應達八公尺以上**，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：

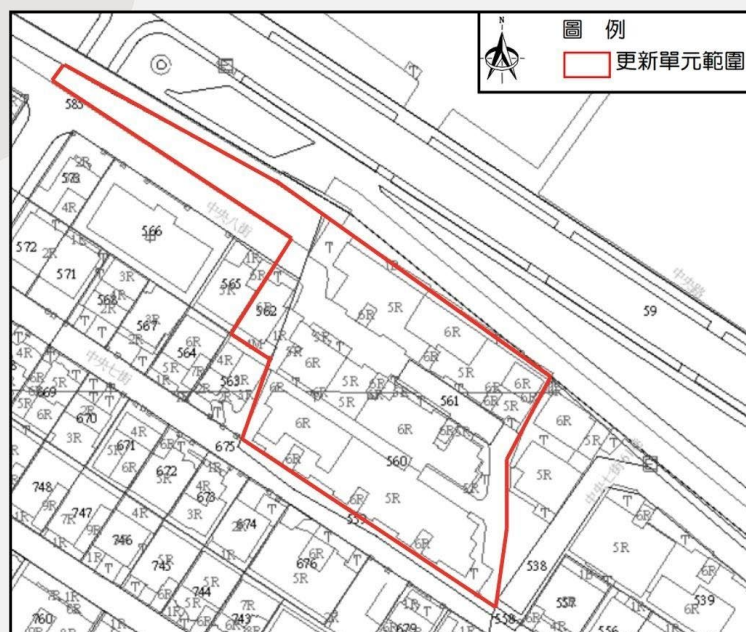
1. 為**完整之計畫街廓**
2. 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達**一千五百平方公尺以上**

基本圖資蒐集

本更新單元位於新北市中央路、環河路及中山路所圍計畫街廓中，鄰近臺北捷運小碧潭站，屬於非完整街廓。

更新單元範圍：

新店區中央段560、561、562、585(部分)地號等4筆土地



基本圖資蒐集

土地權屬本更新單元範圍新店區中央段560地號等4筆土地，面積共計3,171.11平方公尺(約1,124.43坪)。

土地權屬：

私有部分：佔總面積86.13%

公有部分：佔總面積13.87%



基本圖資蒐集



C基地西南側面



A基地西北側面

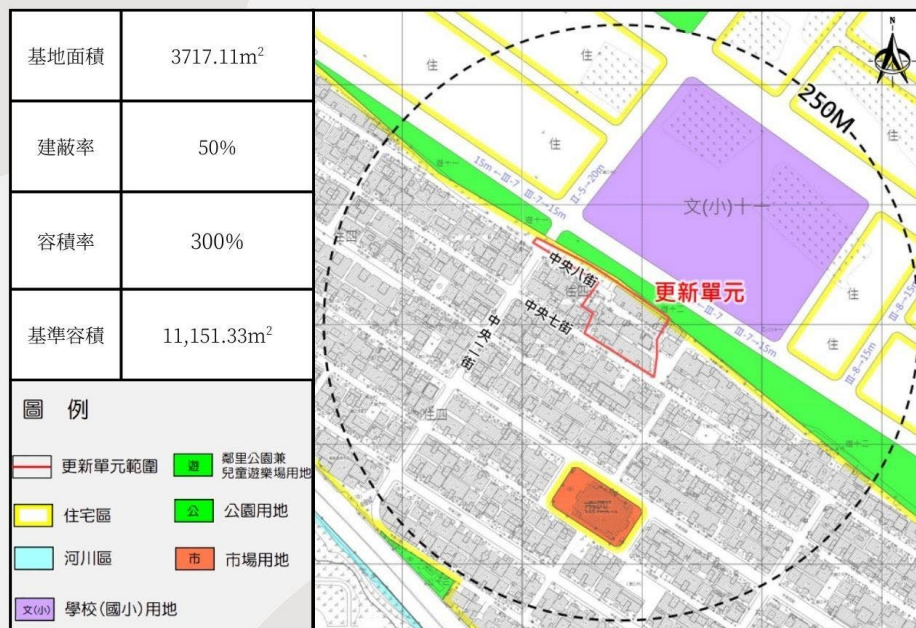


B基地東北側面



D基地東南側面

基本圖資蒐集



區域房地產分析

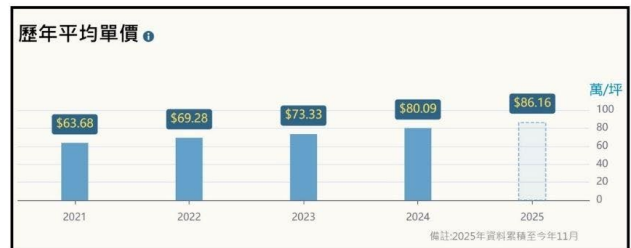
總體不動產市場分析

新店區緊鄰台北市文山區，並透過水源快速道路連接中正區、大安區，且擁有**便捷的捷運和輕軌網絡**，加上大量**科技總部進駐**於此，例如Google、寶高智慧產業園區等，創造許多就業機會和住房需求，新店溪和獅頭山的優質**自然環境**條件，也吸引了眾多軍公教、退休高資產族群遷居於此。隨著2023年新店裕隆城開幕，加上由政府主導的**十四張重劃區**的開發，新店區是未來發展觀光、金融、科技的重點潛力區域，眾多條件使得新店區整體房價看漲，基地附近的央北重劃區近一年房價漲幅達到9.67%，每坪房價的平均數和中位數也逐年在攀升。

台北市新店區房價走勢圖



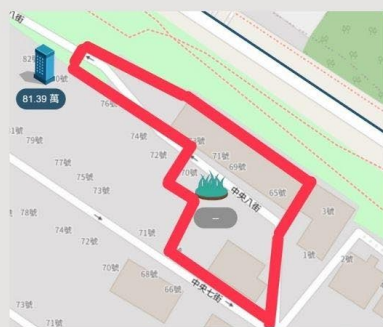
央北重劃區歷年平均單價



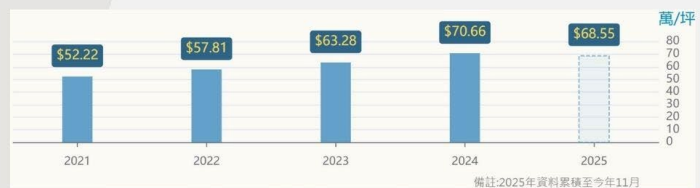
區域房地產分析

基地周邊不動產市場分析

基地位於中央新村生活圈，為**棋盤式規劃的純住生活圈**，鄰近小碧潭捷運站、中央市場、新店高中等**公共設施用地**、中央路商圈及京站百貨等**商業設施**，具備**便利的交通與生活優勢**。近一年來，房價跌幅 -2.47%。而目前基地周邊共有1個新建案正在銷售，成交均價約為每坪80.56萬元，其中最高單價達84.39萬元/坪。



基地周邊房地產之房價示意圖



新店區中央段歷年平均單價

貳、單元劃定分析

屋齡與投影比例

房屋屋齡：40.6年

投影比例：為第四種住宅區，
容積率 300% 建蔽率50%

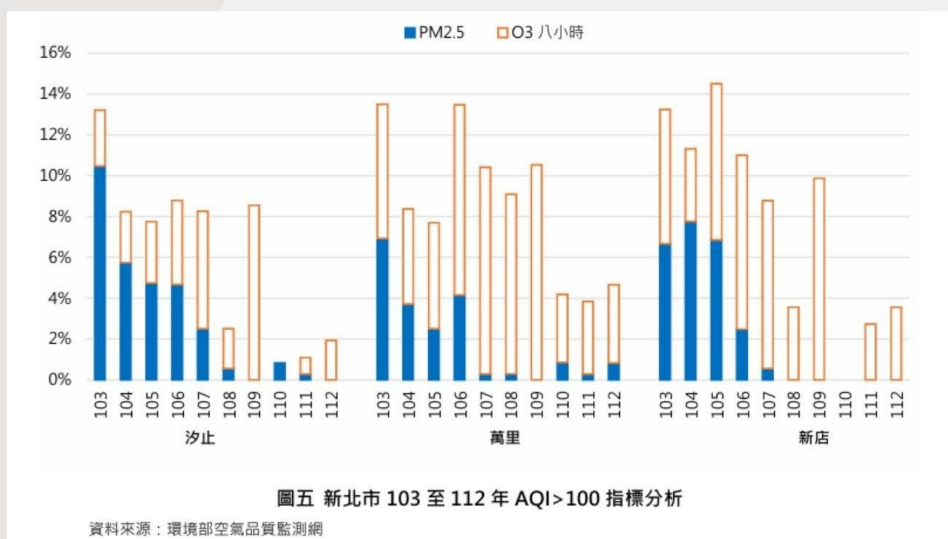


臨路條件與規模



基地面積	3717.11m ²
中央二街	12m
中央七街	6m
中央八街	6m

環境指標檢視



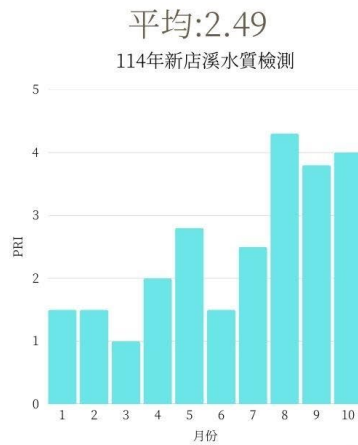
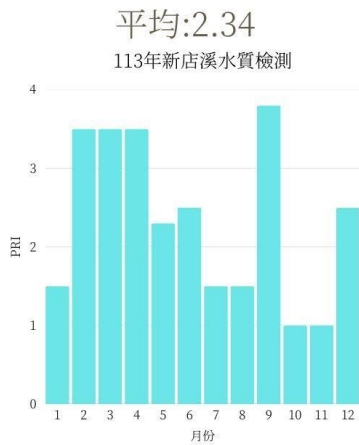
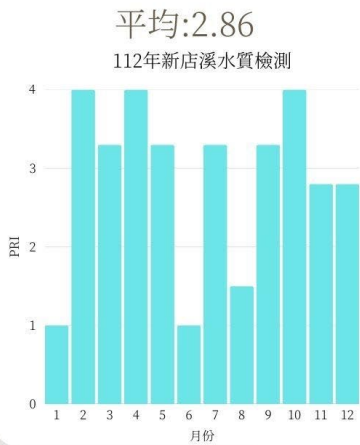
新店的空氣品質標準(AQI)正逐年好轉

環境指標檢視



離本基地最近的碧潭斷層，距約2.05公里

環境指標檢視



涉及審議與獎勵上限

（一）更新會成立

- 於109年7月6日經新北市政府核准籌組「新北市新店區中央段560地號等4筆地都市更新會」；同年8月15日核准成立

（二）事業計畫

- 更新單元的範圍、面積
- 土地權屬
- 基地現況分析
- 同意書簽署及相關權益
- 計畫目標
- 施行方式



涉及審議與獎勵上限

（三）財務可行性

- 實施的總成本，依運營資金籌備辦法及土地擔保權益說明辦法籌措資金
- 更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔：權利變換後折價抵付
- 實施風險控管方案，以土地信託聘請建築經理股份有限公司來協助財務規劃管理，執行實施風險控管

（四）權利變換公平性

- 更新前跟更新後的權利價值評估
- 權利變換意願調查及申請分配
- 公開抽籤
- 權利變換計畫申請
- 審議會審議

涉及審議與獎勵上限

根據《都市計畫法新北市施行細則》

細則規定「更新地區（都更地區）」的容積獎勵上限是**50%**（不含容積移轉）

- 第48條規範「獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定」

以基地為例

（一）都市更新案的最終容積獎勵額度主要由 新北市都市更新審議委員會核定

（二）審議委員會會審查：

- 各種獎勵項目是否符合規定
- 基地條件、道路、公共設施、建築高度、環評等

涉及審議與獎勵上限

依據基地獎勵項目申請情況

中央+地方容積獎勵項目合計為50%換算約為4756.667（m²）的獎勵面積，因申請容積獎勵上限為50%，所以申請獎勵額度為50%為準

基地申請的獎勵項目包括

- 結構堪慮建築物：經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵
- 綠建築：取得侯選綠建築證書（黃金級），依等級給予獎勵
- 耐震設計：取得耐震設計標章者或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等級給予獎勵（前項各款不得累計申請）

容積獎勵與容積移轉

容積獎勵=中央容積獎勵+地方容積獎勵

容積獎勵限制

獎勵後的建築容積，不得超過建築基地法定容積的1.5倍，或不得超過各原建築容積加上該建築基地0.3倍的基準容積

未鄰接**8公尺**以上計畫道路，獎勵後之建築容積將不得超過基地1.3倍法定容積或0.2倍法定容積再加原建築容積

容積移轉

(一) 接受基地面積應達500平方公尺以上

(二) 接受基地連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達**8公尺**以上

(三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達8公尺以上之道路

容積移轉的上限原則上是接受基地基準容積的**30%**

中央	第6條	建物結構安全性能評估未達最低等級。
	第10條	取得候選綠建築證書。
	第13條	建築物耐震設計。
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核。
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none">• 自建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。• 自基地境界線退縮淨寬3公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。• 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。
	第6條	合法建築物之屋齡達三十年以上，五層樓以上者。

參、課題、說明與對策

容積率提升問題

課題 如何實現「一坪換一坪」

困難

- 原劃定的更新範圍，其基地的连接道路為**中央八街（路寬僅6公尺）**，無法進行容積移轉
- ↓
- 都更後，屋主分配到的坪數**未必會比原來高**無法實現「一坪換一坪」

可運用條件

容積移轉的接受基地連接之道路（同一路段）
面寬及路寬應達8公尺以上



容積率提升問題

課題 如何實現「一坪換一坪」

對策

- 將中央八街部分路段劃入更新範圍
- 連接中央二街（路寬長12公尺）以完成容積移轉之條件



成效

- 使容積率從200%提升至300%
- 都更後，屋主可取得合理坪數



更新範圍劃定問題

課題 地號559不參與土地更新原因

臨街道路寬度不足

- 未達《新北市都市更新單元劃定基準》第六條所規定之8公尺道路要求
- 若將地號559劃入土地更新範圍，更新後造成的人口與建物樓層增加，恐使原本狹窄的巷道更易壅塞

無法提升容積率

- 劃入更新範圍後，未達容積移轉之條件（基地連接之道路面寬及路寬應達8公尺以上）故無法提升容積率



更新範圍劃定問題

課題 地號512不參與土地更新原因

土地權屬關係不明確

該地所有權人組成複雜，若劃入更新地段將會造成計劃推動困難

土地面積狹長，難以做土地利用

因形狀狹長，無法有效的做空間利用，易形成都市畸零地

不易進行容積移轉

就算納入更新範圍，也不會對基地造成影響



消防、防災問題

課題 巷道寬度及屋齡對消防救災的影響

新北市消防局規範

消防車要順利進入巷道中救災，至少需保持**3.5公尺**的淨寬

+

基地內建物老舊

基地內多為**超過40年**的老舊建物，**耐震能力**較新建築低，且可能有**管線老化**的問題

↓

消防、救災疑慮

- 車輛停靠使巷道寬度將會低於3.5公尺的淨寬，導致**消防車無法順利通行**
- 老舊建物在發生災害將使救災或避難的**難度提升**

消防、防災問題

對策 巷道寬度及屋齡對消防救災的影響



肆、結論與建議

結論

新店區區域發展重點

與周邊重大開發銜接

- 受惠於央北重劃區開發、十四張 TOD計畫、裕隆城營運等重大建設
- 本案更新後可提升土地利用效率、建築品質與居住環境
- 可與周邊重大開發完整銜接進一步強化整體競爭力

現況問題

面臨老舊與安全問題

- 建物屋齡平均40.6年
- 巷道狹窄（最低僅6M），消防車難以進入
- 耐震能力不足、管線老化，防災風險高

結論

更新單元劃定調整後更具可行性

容積移轉

- 原範圍臨路不足（中央八街 6M）影響容積移轉
- 將中央八街部分路段納入後，可接至 12M 中央二街
- 容積率由 200% → 300%，協助接近「一坪換一坪」需求

部分地號為不合理策略

559、512不納入合理策略

- 559：道路未達 8M、不符容積移轉規定
- 512：土地形狀狹長、權屬複雜、利用效率低
- 避免造成審議困難與更新拖延

建議

改善街道與道路完整性

- 拓寬周邊道路
 - 建設高品質人行空間
 - 強化交通連接
- 例：增設公車站、自行車停放等轉乘空間

全面強化防災設計

- 使用全新耐震結構、安全標章
- 設置智慧消防、避難平台
- 將巷道拓寬足以滿足 3.5 公尺消防車通過

基地設計

道路更改

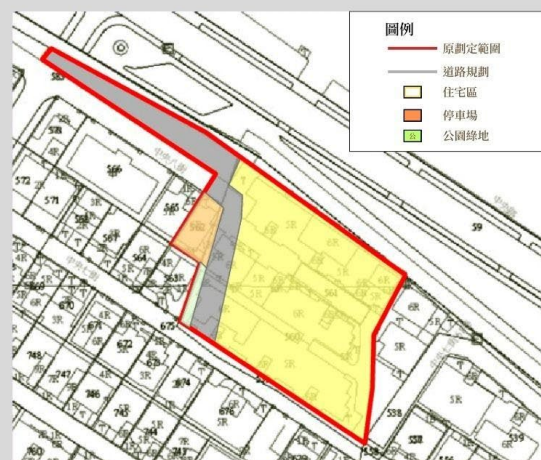
根據消防、防災的課題，透過道路拓寬與路線調整，可有效提升消防車通行效率，進而降低救災風險

住宅區設計

將剩餘土地規劃為住宅區，採社區導向的設計理念，並配置內部通行動線，讓各棟住戶能在區域內便利往來

停車場設計

在住宅區規劃設置停車場，以滿足住戶基本的停車需求



Thank You

都市更新事業計畫工作坊

講評者回饋：

壹、基本資料搜集：

1. 報告部份太廣，應從上位計畫一路往下報告到土地權屬。
2. 基礎容積錯誤。

貳、單元劃定分析：

1. 圖資準備不足，不能準確表達。
2. 尋找的資料範圍太大，應尋找小範圍的資料。

參、課題、說明與對策：

1. 地號 559 不參與更新原因主要是無法提升容積率，道路寬度不足較沒有影響。
2. 地號 512 的實際面積比我們簡報內容所劃定的範圍更大且狹長；其地號的所有權人為一、兩百人，綜合上述，故難以納入更新範圍。
3. 消防問題提出的改道對策難以施行，須考慮容積率無法增加以及廢改道相關法規。

肆、結論與建議：

1. 基地設計因形狀問題（梯形）不會設計為停車場。
2. 原設計將道路進行改道，但因容積率及法規問題不會將道路依照原本的設計更改。

依照講評者的建議，我們會修改…

壹、基本資料搜集：

1. 將上位計畫由上到下完整呈現。
2. 將基礎容積更改。

貳、單元劃定分析：

1. 尋找更合適的圖資。
2. 尋找基地周圍小範圍的資料。

參、課題、說明與對策：

1. 關於地號 559，我們可以將問題更聚焦在無法提升容積率上。
2. 關於地號 512，我們可以補充它的全部範圍以及土地權利人類別（國有：8.47%，本國人：83.30%，本國私法人：8.23%）。
3. 補充廢改道的相關法規，並在基地設計方面進行重新規劃。

肆、結論與建議：

1. 將梯形的基地在法規範圍內重新規劃用途。
2. 不需對基地內道路進行更改。