

# 第一次

## 說明會簡報

# 擬訂臺北市北投區振興段 三小段707地號等57筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

### 簡 報 大 綱

- 本案都市更新推動歷程
- 本次推動緣由
- 本次擬爭取獎勵項目
- 本次建築量體規劃構想
- 都市更新節省稅負說明
- 後續推動流程及預計期程
- 後續推動需請各位配合事項
- 聯絡資訊



**實施者：**順天建設股份有限公司  
**規劃單位：**台大土地重劃股份有限公司  
**建築設計：**黃翔龍建築師事務所

中華民國112年12月27日

時 間	內 容
2 : 30-2 : 40	簽 到
2 : 40-2 : 50	發起人 引言 順天建設股份有限公司
2 : 50-3 : 05	擬訂都市更新事業計畫暨權利 變換計畫推動執行構想簡報
3 : 05-3 : 30	綜 合 討 論

實施者

順天建設股份有限公司

# 本案都市更新推動歷程

日期	推動過程	日期	推動過程
098年02月05日	更新地區(單元)公告	102年12月02日	召開第151次審議會
098年03月27日	事業概要公聽會	105年03月29日	舉辦聽證會
098年04月13日	申請事業概要報核	105年05月23日	召開第241次審議會
098年06月10日	事業概要核准	106年08月23日	申請重新公展
100年04月26日	自辦公聽會	106年12月15日	第二次公辦公聽會
100年05月23日	申請事業計畫報核	107年05月23日	第二次幹事會審查
101年04月06日	公辦公聽會	108年04月16日	第二次幹事會複審
101年10月29日	幹事會審查	109年09月11日	召開第434次審議會
102年05月17日	幹事會複審	110年09月06日	召開第493次審議會

❖ 本事業計畫業經臺北市政府於**民國111年9月13日**府都新字第11160039173號函准予核定實施在案。

# 本次事業計畫重新提送構想

## 由順天建設全權負責相關權利義務

- 本案將由**順天建設股份有限公司**擔任實施者（原實施者台大興興業股份有限公司為順天建設之子公司）。

## 因法令異動，將盡力爭取最大效益

- 因本基地距離**明德捷運站150公尺範圍內**，將嘗試爭取「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」之**可申請開發許可地區容積獎勵**（111.5.24公告發布實施），為本案爭取更大效益。 **擬爭取30%**
- 另108年都市更新條例修法後，容積獎勵可申請項目已與本案100年報核時不同，本次除了繼續**爭取地方獎勵**外，也將**嘗試爭取中央獎勵**。 **擬爭取50%**

## 配合獎勵項目，調整建築設計

- 將配合獎勵值**調整量體規模**，另因現今生活趨勢已與十年前需求不同，故本次變更將**配合建築法規調整設計**，以更**符合實際生活需求**。

# 本次擬爭取獎勵項目

		獎勵項目	申請額度	
原核定計畫	△F3	更新時程獎勵	7.00%	
	△F5	1.量體、造型、色彩及座落方位與環境調和獎勵	10.00%	
		3.留設人行步道獎勵	11.37%	
		5.更新基地規模	3.80%	
		6.建築基地及建築物採綠建築設計	6.00%	
△F	<b>都市更新總獎勵額度 (上限為50%)</b>	<b>38.09%</b>		
本次預計申請容積獎勵項目	中央獎勵	#6	建築物結構安全條件獎勵	8%
		#10	取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	6%
		#12	無障礙環境設計獎勵	3%
		#13	耐震設計獎勵	10%
		#14	時程獎勵	3.5%
		#15	基地規模獎勵	7.4%
	北市獎勵	都市環境貢獻	建築規劃設計(二)雨水流出抑制設施	1%
			建築規劃設計(三)留設供人行走之地面道路或騎樓	11.00%
			建築規劃設計(四)符合審議原則	3%
	△F	<b>都市更新總獎勵額度 (上限為50%)</b>	52.90%→擬爭取上限 <b>50%</b>	
	其他	D5繳納代金	可申請開發許可地區容積獎勵 (上限為30%)	擬爭取上限 <b>30%</b>
<b>合計總容積額度 (不得超過基準容積2倍)</b>			<b>擬爭取80%</b>	

備註：此為本次預計申請容積獎勵額度，實際申請額度仍以市府審議核定為準。

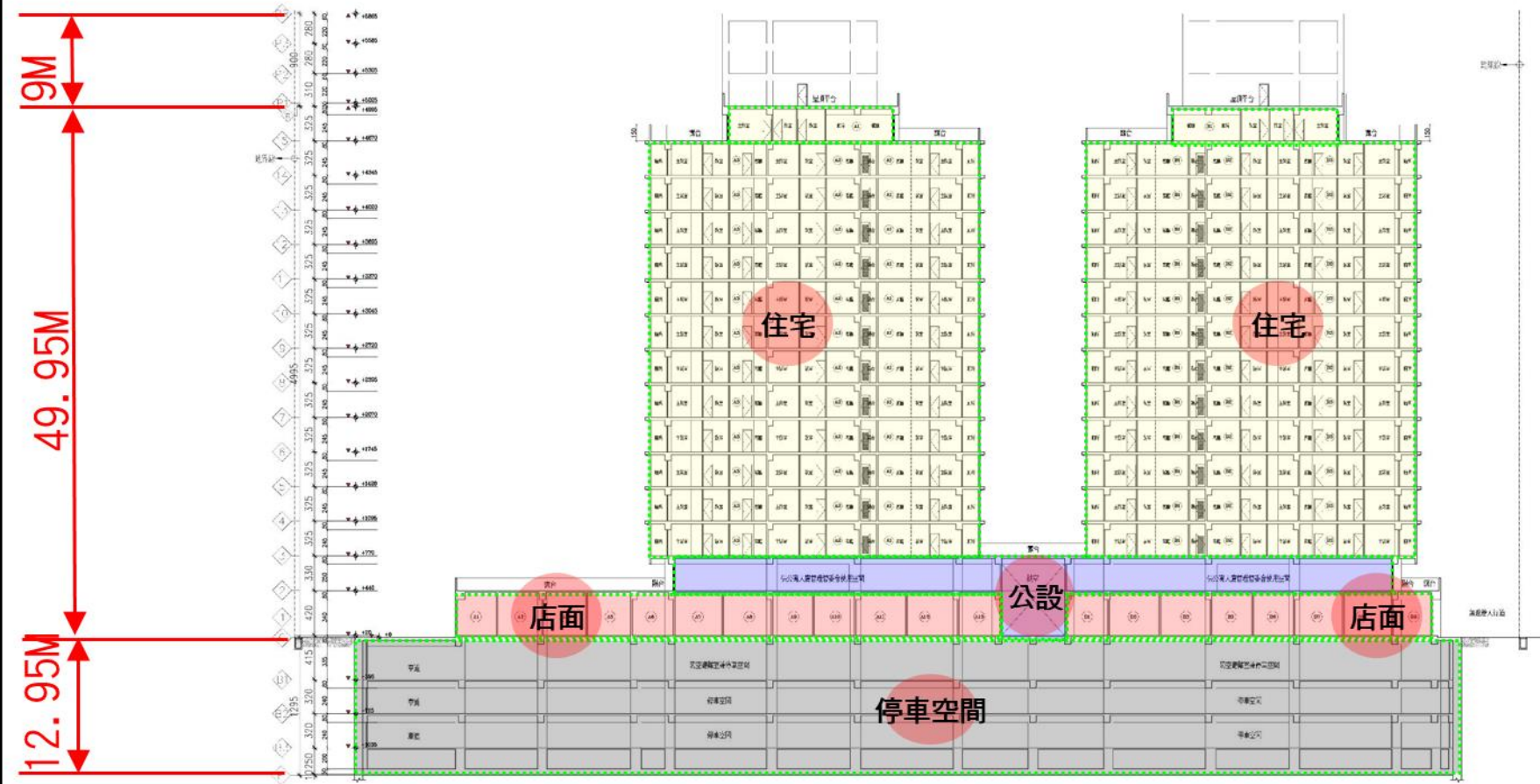
# 本次建築量體規劃構想

本次建築規劃，預計興建2棟地下4層、地上18層之RC電梯型住宅大樓，地下層作為停車空間使用，1層部分可作為店面及公設使用，2層部分作為公共空間使用，3層以上為住宅使用(維持一層6戶)。

		更新前	原核定計畫	本次建築量體規劃構想
樓上層		2或4層	15層	18層 <span>增加3層</span>
樓下層		-	3層	4層 <span>增加1層</span>
戶數	店面	-	24戶	24戶
	住宅	59戶	148戶	192戶
	總計	59戶	172戶	216戶 <span>增加44戶</span>

# 橫向剖面圖(變更前)

樓層使用3-15層為住宅使用，2層為公設使用，1層為公設及店面，地下室為停車空間。  
建築物高度為49.95公尺，地下室開3層深度為12.95公尺。



1 34-01 橫向總剖面圖 Scale:1/300



# 橫向剖面圖 (變更後)

樓層使用3-18層為住宅使用，2層為公設使用，1層為公設及店面，地下室為停車空間。  
建築物高度為62.2公尺，地下室開挖4層深度為17.1公尺。



34-01 橫向總剖面圖 Scale:1/300

# 都市更新節省稅負說明

都市更新條例第67條

修正日期：民國 110 年 05 月 28 日

10

稅目	條件	優惠
地價稅	更新期間土地無法使用者。	免徵
	更新期間可繼續使用者。	減半
	更新後二年。	減半
房屋稅	更新後二年。	減半
	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。	延長減半期限
土地 增值稅	分配土地面積未達最小分配面積單元，改領現金者。	免徵
	實施權利變換以土地及建築物抵付負擔者。	
	依權利變換取得之土地，更新後第一次移轉。	減徵 40%
不願參加權利變換而領取現金補償者。		
契稅	實施權利變換以土地及建築物抵付負擔者。	免徵
	依權利變換取得之建築物更新後第一次移轉。	減徵 40%

## [範例]

本更新單元內某人有土地面積為57m<sup>2</sup>，並於該筆土地上持有2層加強磚造建物共計87.42m<sup>2</sup>，前次移轉日期為58年09月，倘若某人於113年參與都市更新，更新期間無法使用，並以**實施權利變換以土地及建築物抵付負擔**。**歷經2年完成更新**後，且**更新後2年內未移轉**，試算更新前後應繳稅額差異：

	稅目	每年應繳稅額	參與更新 節省稅額計算	備註
更新期間	地價稅	6,365元	<b>更新期間免徵</b> 2年可省下12,730元	自用住宅用地 稅額計算
更新後	地價稅	6,365元	<b>減半徵收2年</b> 2年可省下6,365元	暫以更新前申 報地價試算
	房屋稅	132,729元	<b>減半徵收2年</b> 2年可省下132,729元	若更新後兩年 未移轉可延長 減半徵收期限
	土地 增值稅	1,575,289元	<b>免徵</b> 可省下1,575,289元	
	契稅	663,646	<b>免徵</b> 可省下663,646元	

**參與都市更新共可省下2,390,759元**

# 後續推動流程及預計期程

● 113年1月

第二次說明會 進行專業估價選任及建築規劃說明

● 113年2月

專業估價委任

分配單元規劃

更新後價值評估

計算不參與分配者補償費

● 113年6月

自辦公聽會 告知權變原則及分配方式

● 113年7月

申請分配位置 (至少30天)

公開抽籤 更新後分配位置  
若有協調不成者

● 113年9月

都市更新事業暨權利變換計畫報核

公展及公辦公聽會

都更幹事會

聽證會

都更及爭議處理審議會

核定發布實施

## 權利變換之專業估價選任

都市更新條例§50、權利變換辦法第7條  
實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管  
機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之(公  
聽會辦理前)。

## 寄送公聽會開會通知及相關文件

1. 事業計畫同意書
2. 建物及停車位位置編號面積及價值資料
3. 權利變換意願調查表
4. 更新後分配位置申請書

\*於函文內告知擲選期限(不得少於30天)、抽籤  
時間及地點

## 辦理目的

將從臺北市專業估價者建議名單中，邀請律師作為公正第三人以公開抽籤的方式進行專業估價者選任作業及說明建築規劃。

## 需請各位配合事項

將於會議前寄發選任作業通知單及選任作業流程，請**盡可能出席會議**。

本案因無法共同指定專業估價者，故由實施者指定一家，其餘二家由臺北市政府公告之建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

### 見證人

- 擬由實施者邀請律師擔任見證人

### 確認籤數

- 宣布台北市專業估價者建議名單數量及確認實際籤數

### 公開抽籤

(若有事務所重複情形，則繼續抽至不重複為止)

- 將籤丟入籤筒，由見證人抽出2家正取、5家備取估價師事務所

### 確認抽籤結果

- 見證人確認估價師選任結果





# 後續推動需請各位配合事項

僅需辦理公開抽籤之權利人協助配合

公開抽籤

## 辦理目的

依據更新後分配位置申請書調查結果，有下列情況者由實施者先行協調，協調不成，將進行公開抽籤：

- (一) 同一位置有二人以上申請分配者。
- (二) 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。

## 需請須辦理公開抽籤之權利人配合事項

將寄發相關資料告知①公開抽籤時間、地點②應辦理公開抽籤之原因③公開抽籤規則，請**須辦理公開抽籤之權利人出席會議**。

更新後分配位置若有協調不成者將進行公開抽籤。

宣讀公開抽籤  
與選屋分配原  
則

再次確認  
所有權人  
意願

委託見證  
人檢查籤  
筒與籤條

將籤條逐  
一放入籤  
筒由所有  
權人自行  
抽選

見證人宣  
讀抽籤結  
果

- ❖ 為了順利推動都市更新事業，請各位所有權人盡可能出席相關會議，協助簽署同意書及相關文件。
- ❖ 有任何資訊我們都會貼在本案專屬網站：  
[www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/](http://www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/)
- ❖ 有任何問題或意見都歡迎您致電給實施者或規劃團隊。



規劃團隊聯絡人：周長舉

電話：0933-039-928 / ( 02 ) 2363-7258

電子信箱：taita@taitaland.com.tw



# 簡報結束，謝謝指教

順天建設股份有限公司

