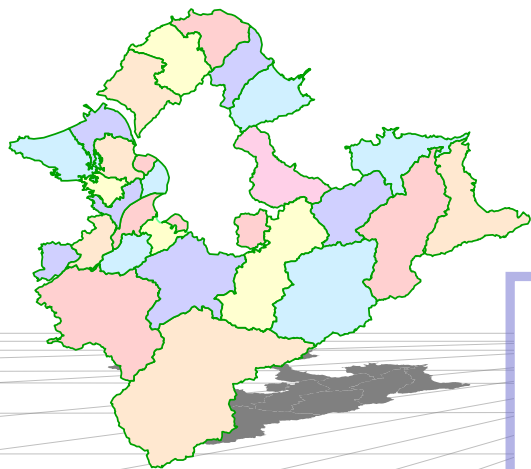


都市更新整合 都更案例分享



主講人：黃志桐

中 華 民 國 1 0 7 年 9 月 2 6 日

大綱

壹、都市更新案例之意義

貳、都市更新個案開發重點

參、都市更新案例說明

肆、經驗分享

都市更新案例之意義

1. 作為個案開發之參考

2. 提供實施者團隊開發經驗

3. 突破開發障礙之關鍵

4. 取經與傳教的並行靈活運用

都市更新個案開發重點

1. 單元劃定基本原則

- (1) 土地完整度
- (2) 所有權持有單純化
- (3) 符合都更劃定基本原則
- (4) 建築設計規劃考量

都市更新個案開發重點

2. 設算獎勵基準

- (1) 明確之獎勵項目(如規劃、原容積補償)
- (2) 建築設計產生之獎勵項目(如防災、景觀、綠建築)
- (3) 捐贈公益設施(如捐贈公益、興闢道路)
- (4) 其它獎勵項目(如時程、捷運穿越)

都市更新個案開發重點

3. 合理分配概念

- (1) 試算分配比例
- (2) 依所有權人之試算比例核對權值
- (3) 其它變動因素之考量(如違章、補貼)

都市更新個案開發重點

4. 審議過程的技巧

- (1) 小組委員審議風向球
- (2) 爭議獎勵議題之溝通
- (3) 調整設計方案對策
- (4) 訂定最低程度之獎勵停損點



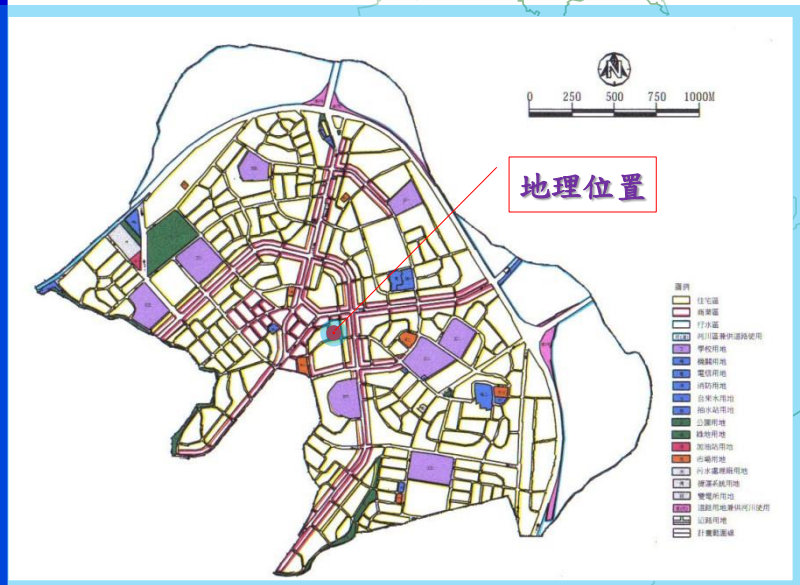
都市更新案例說明

案例一
案例二
案例三

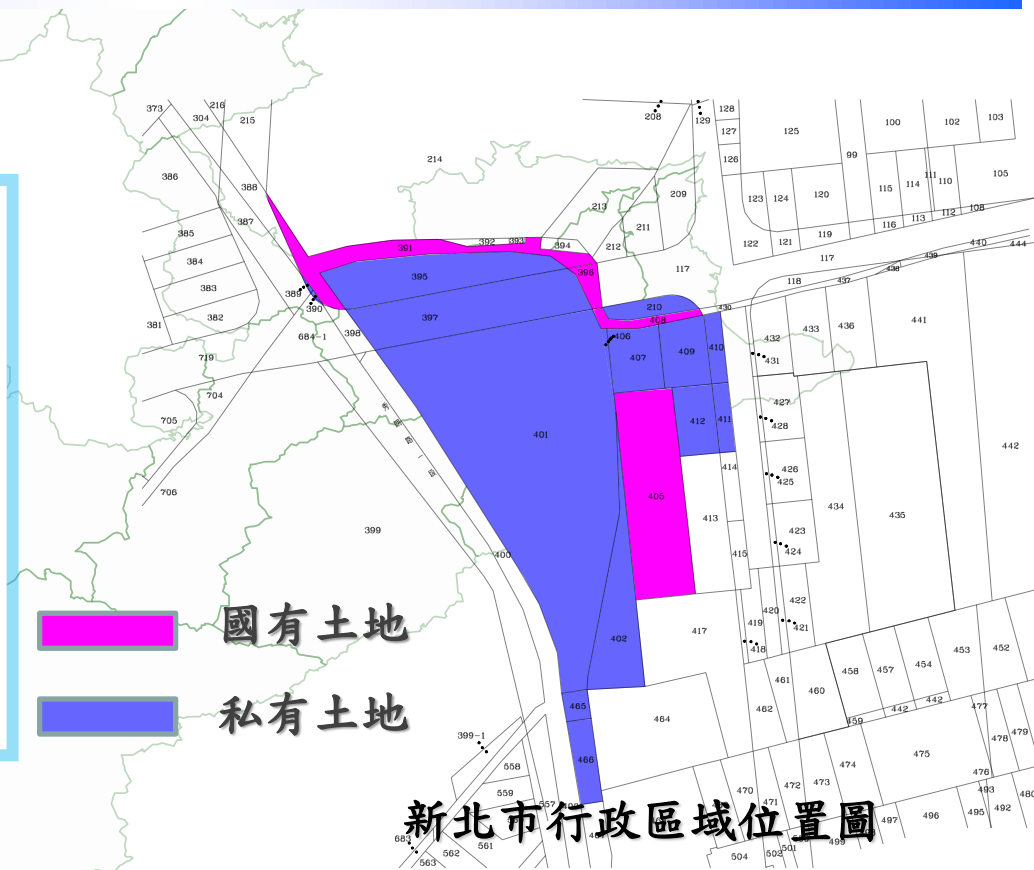
新北市行政區域位置圖

案例一 新北市更新案例分享

1. 更新範圍



地區圖



地籍套繪圖 S=1:500

案例一 新北市更新案例分享

2. 更新原因

(1) 公私有土地夾雜

(2) 土地開發權益考量

(3) 祭祀公業土地考量

(4) 私有土地跨越計劃道路權益維護

(5) 興闢計劃道路改善環境



國有土地



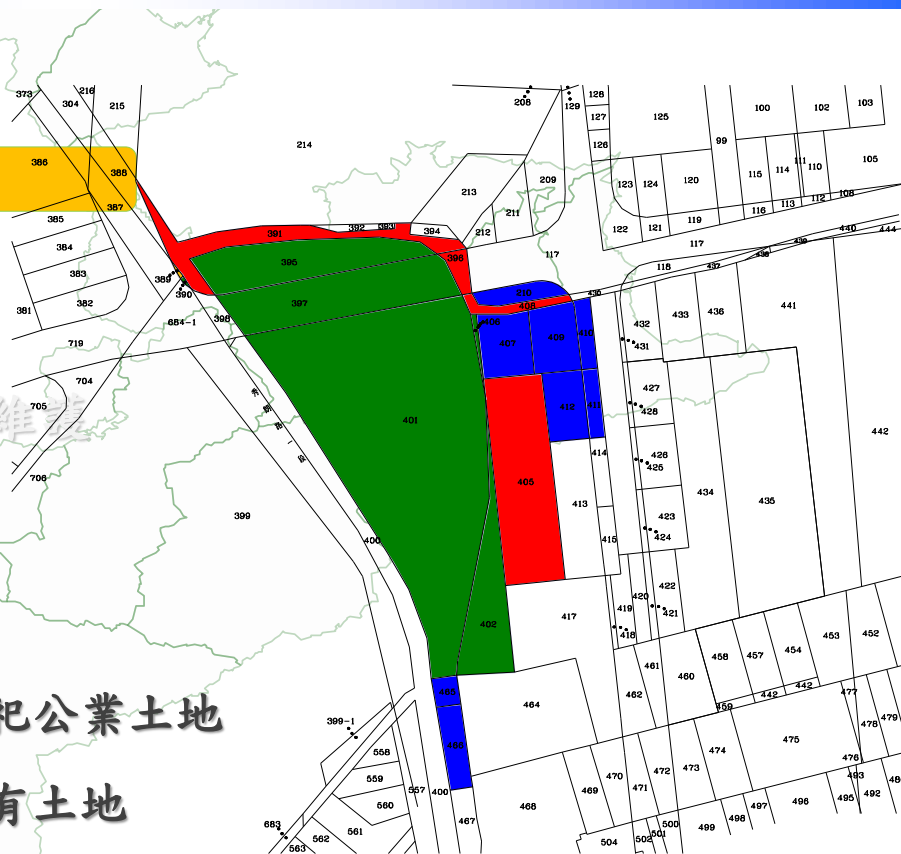
祭祀公業土地



購得土地



私有土地



地籍套繪圖 S=1:500

案例一 新北市更新案例分享

2. 更新原因

(1) 公私有土地夾雜

(2) 土地開發權益考量

(3) 祭祀公業土地考量

(4) 私有土地跨越計劃道路權益維護

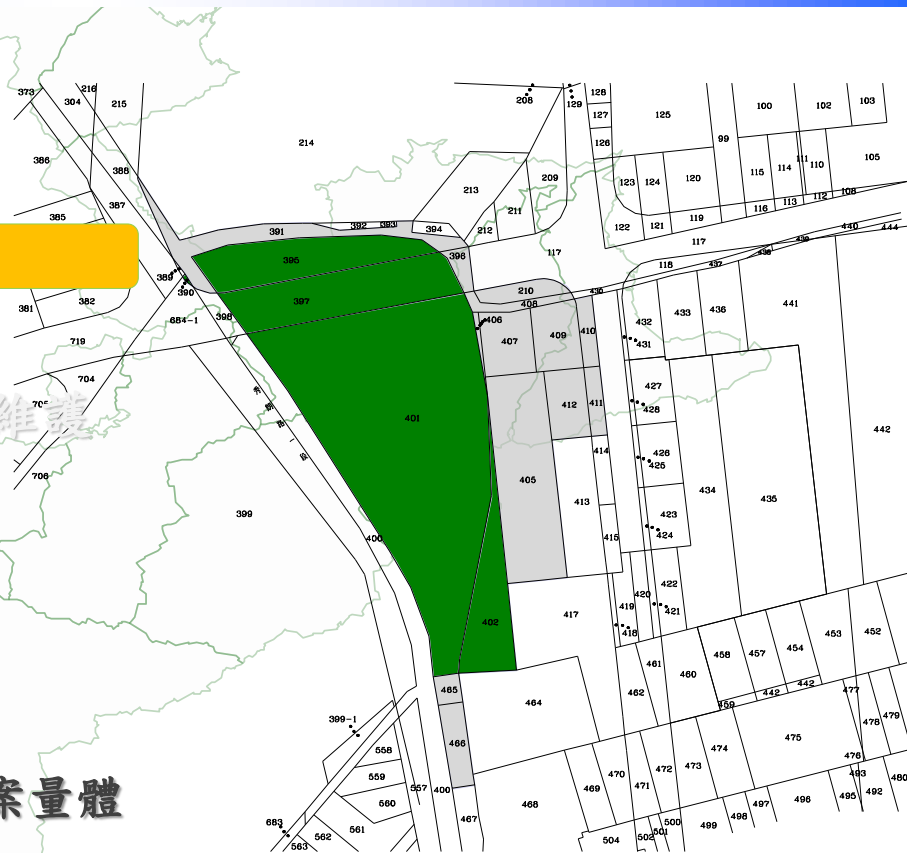
(5) 興闢計劃道路改善環境



購得土地



建案量體







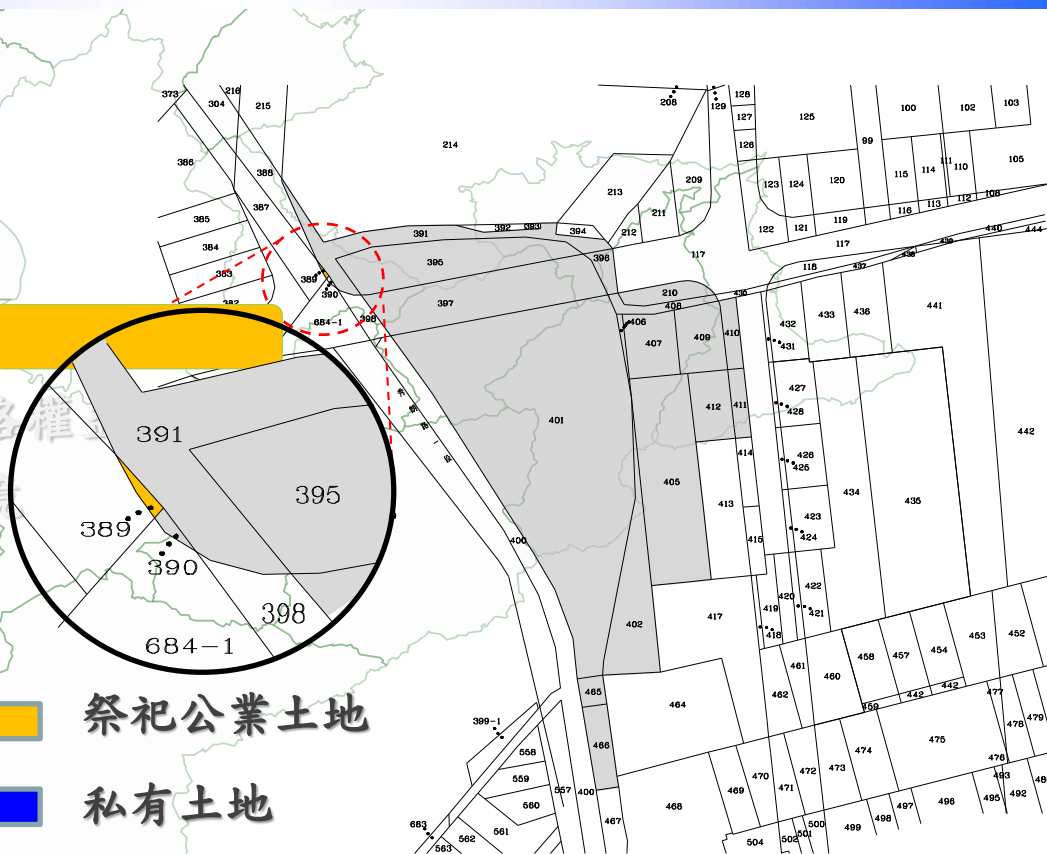
地籍套繪圖 S=1:500

案例一 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 土地開發權益考量
- (3) 祭祀公業土地考量**
- (4) 私有土地跨越計劃道路權
- (5) 興闢計劃道路改善環境

-  國有土地
-  祭祀公業土地
-  購得土地
-  私有土地

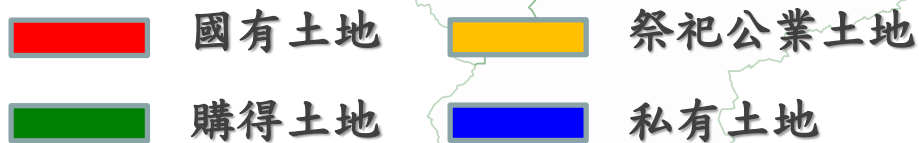


地籍套繪圖 S=1:500

案例一 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 土地開發權益考量
- (3) 祭祀公業土地考量
- (4) 私有土地跨越計劃道路權益維護**
- (5) 興闢計劃道路改善環境



計畫道路

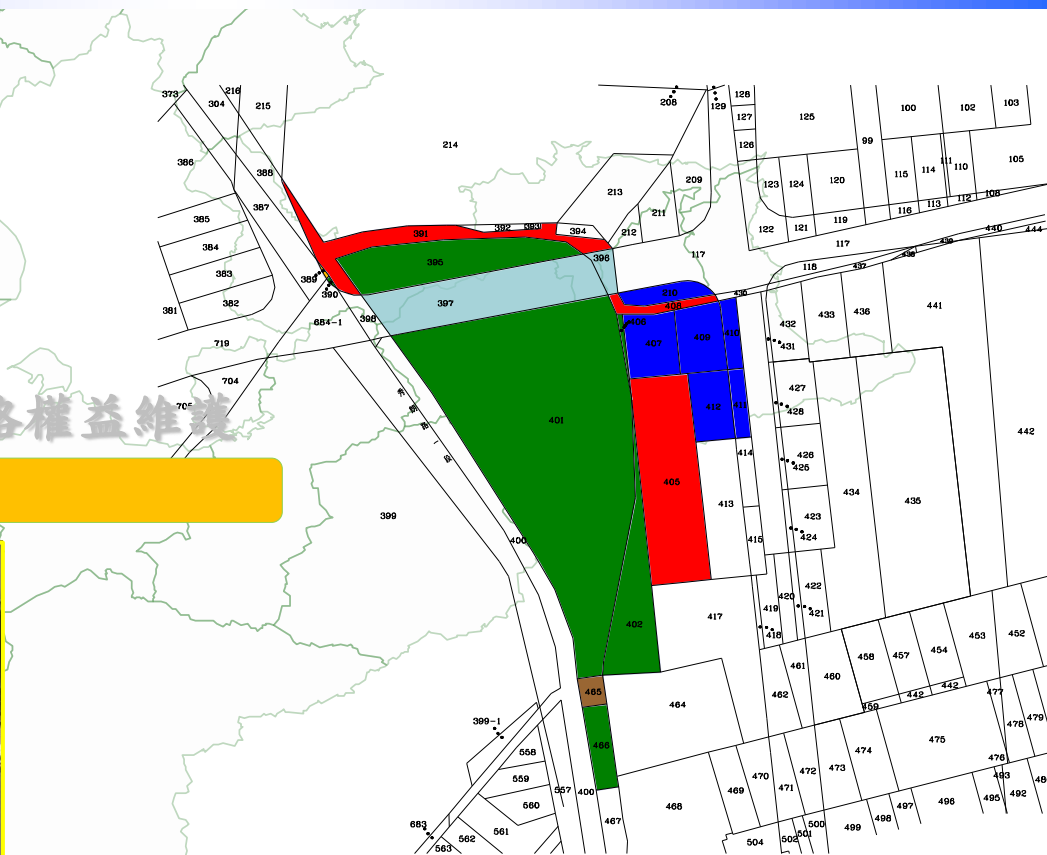
計畫道路

地籍套繪圖 S=1:500

案例一 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 土地開發權益考量
- (3) 祭祀公業土地考量
- (4) 私有土地跨越計劃道路權益維護
- (5) 地主特定條件解決



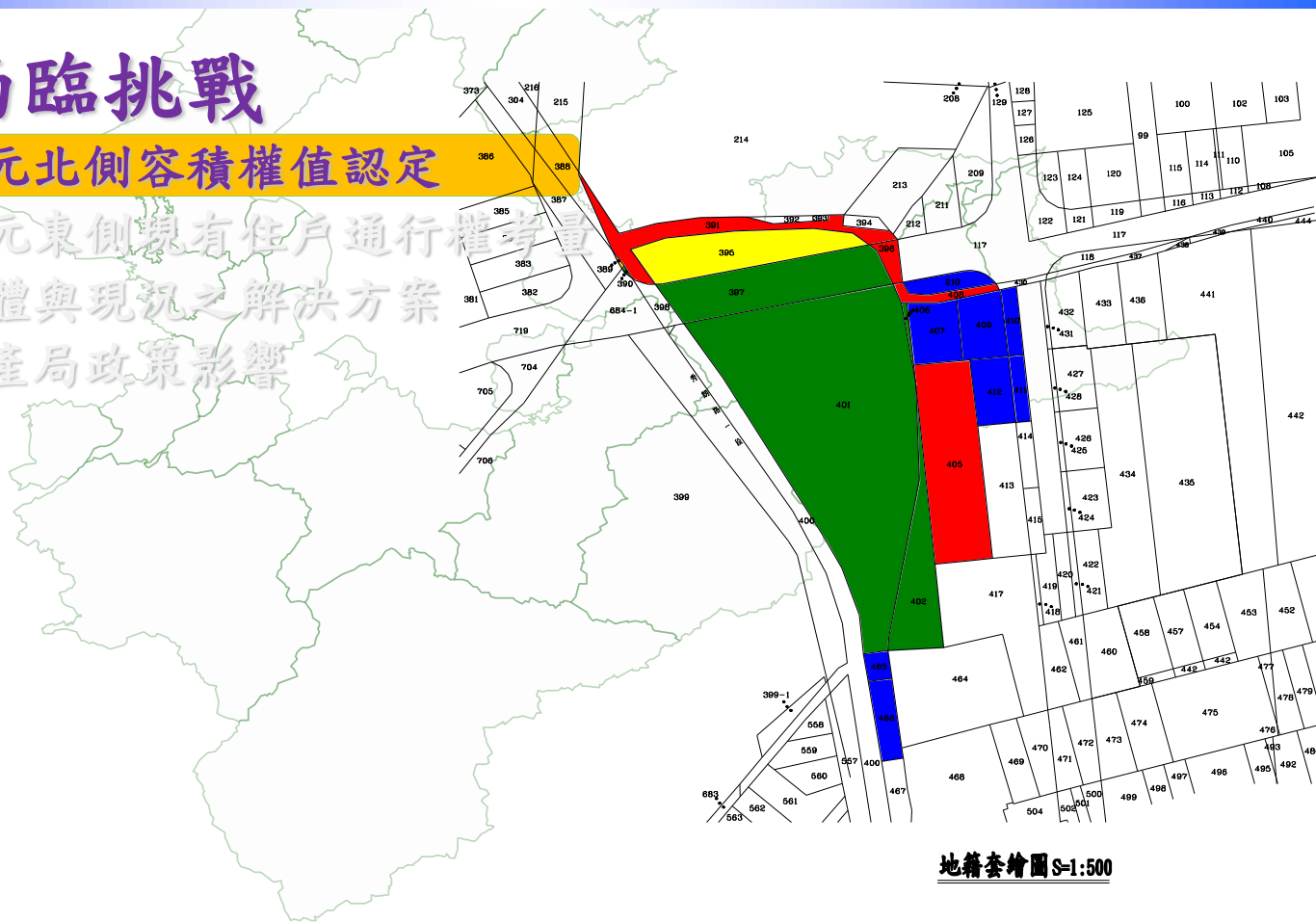
地籍套繪圖 S=1:500

-  國有土地
-  祭祀公業土地
-  購得土地
-  私有土地

案例一 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

- (1) 更新單元北側容積權值認定
- (2) 更新單元東側現有住戶通行權考量
- (3) 設計量體與現況之解決方案
- (4) 國有財產局政策影響



案例一 新北市更新案例分享

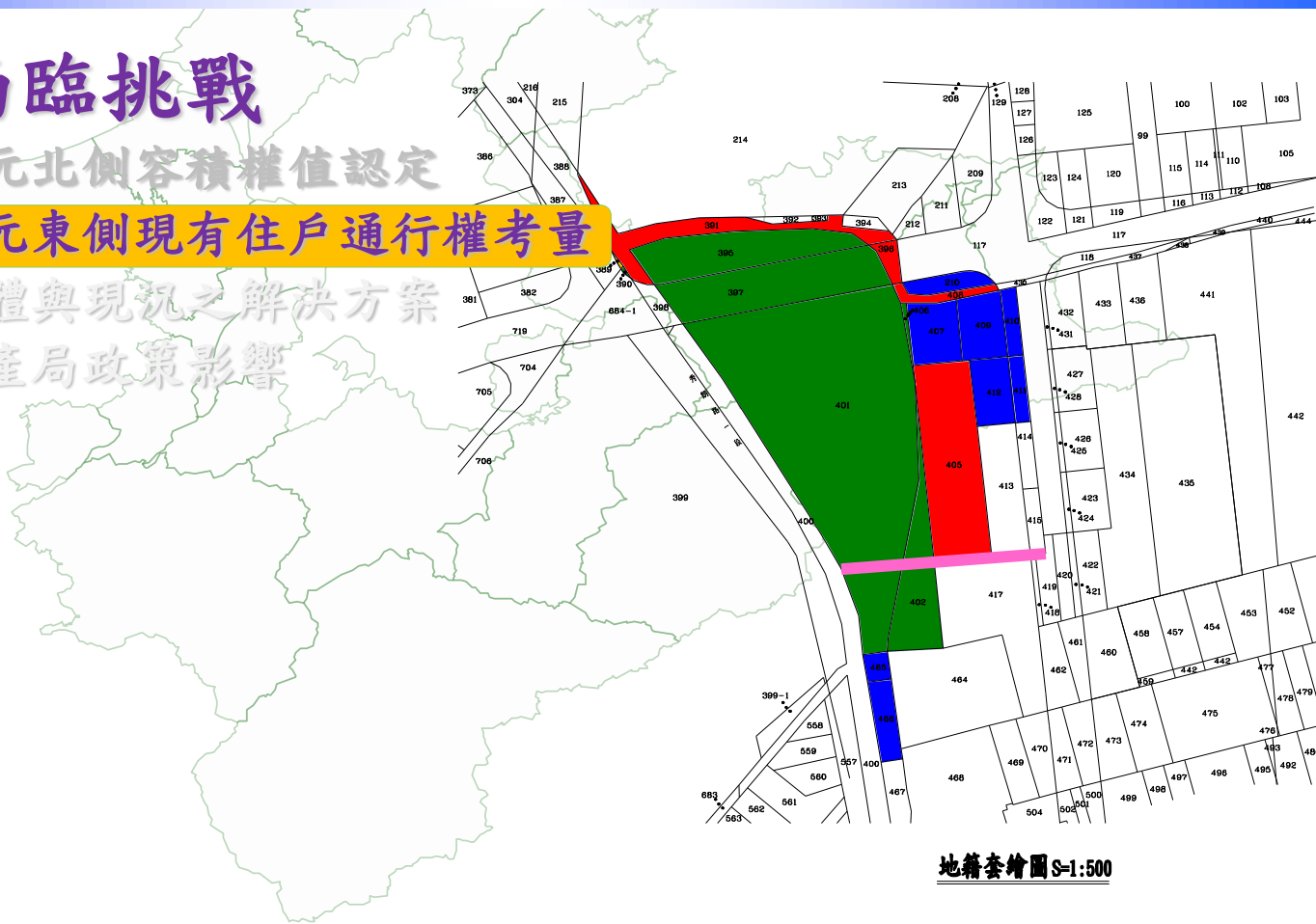
3. 更新面臨挑戰

(1) 更新單元北側容積權值認定

(2) 更新單元東側現有住戶通行權考量

(3) 設計量體與現況之解決方案

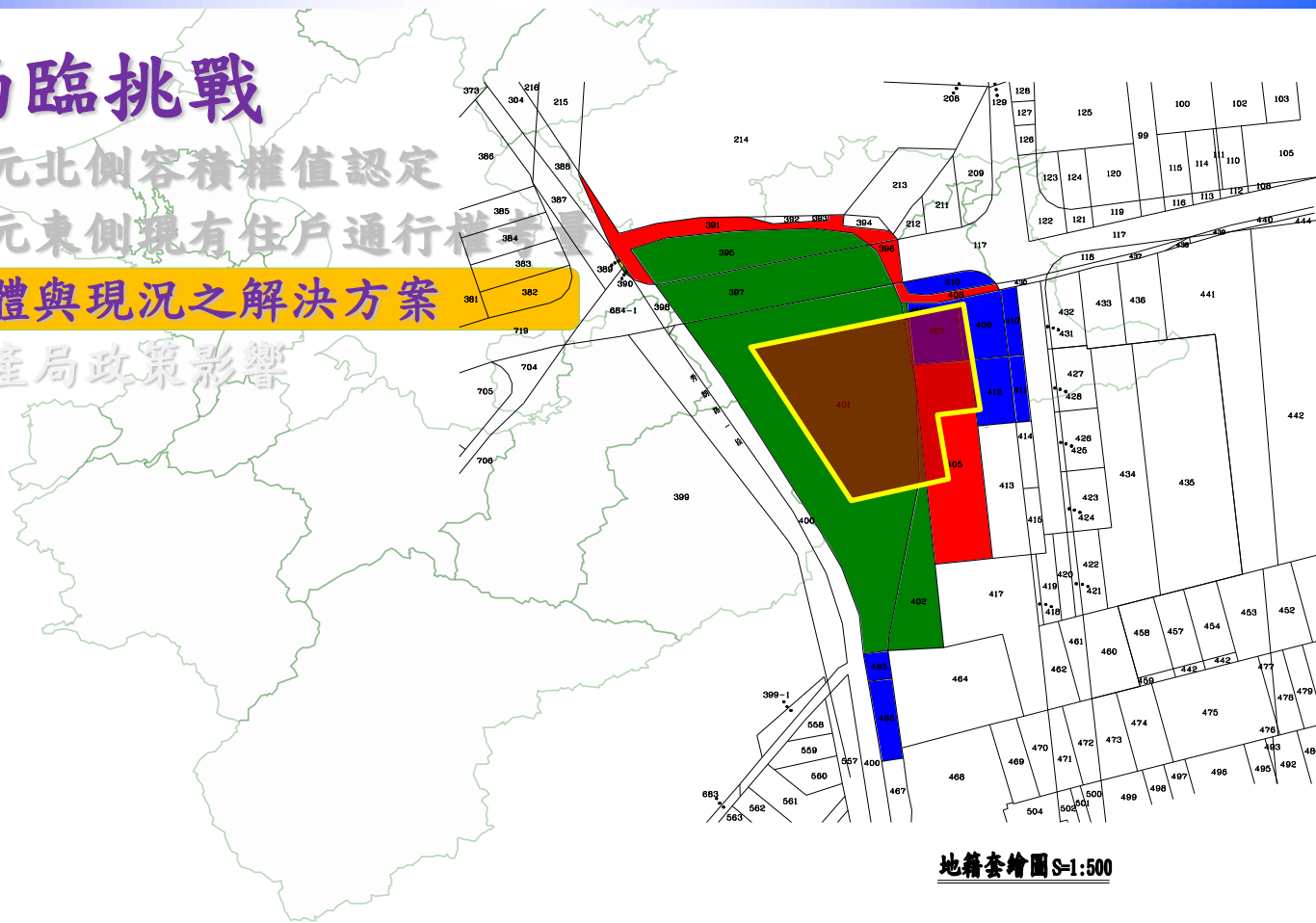
(4) 國有財產局政策影響



案例一 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

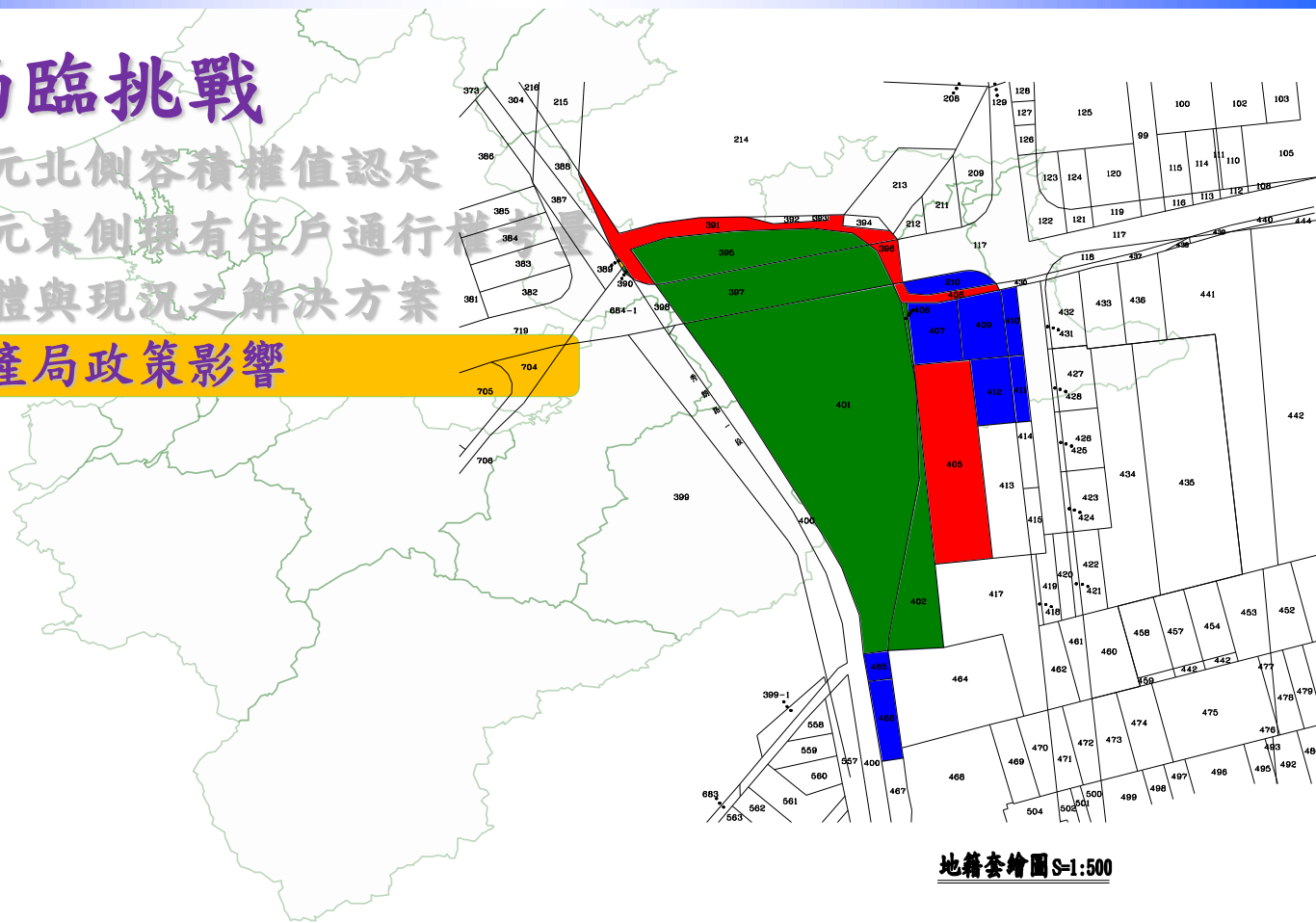
- (1) 更新單元北側容積權值認定
- (2) 更新單元東側現有住戶通行權爭議
- (3) 設計量體與現況之解決方案**
- (4) 國有財產局政策影響



案例一 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

- (1) 更新單元北側容積權值認定
- (2) 更新單元東側現有住戶通行權爭議
- (3) 設計量體與現況之解決方案
- (4) 國有財產局政策影響



地籍套繪圖 S=1:500



社團法人
新北市
都市更新學會





NTURA

社團法人
新北市
都市更新學會

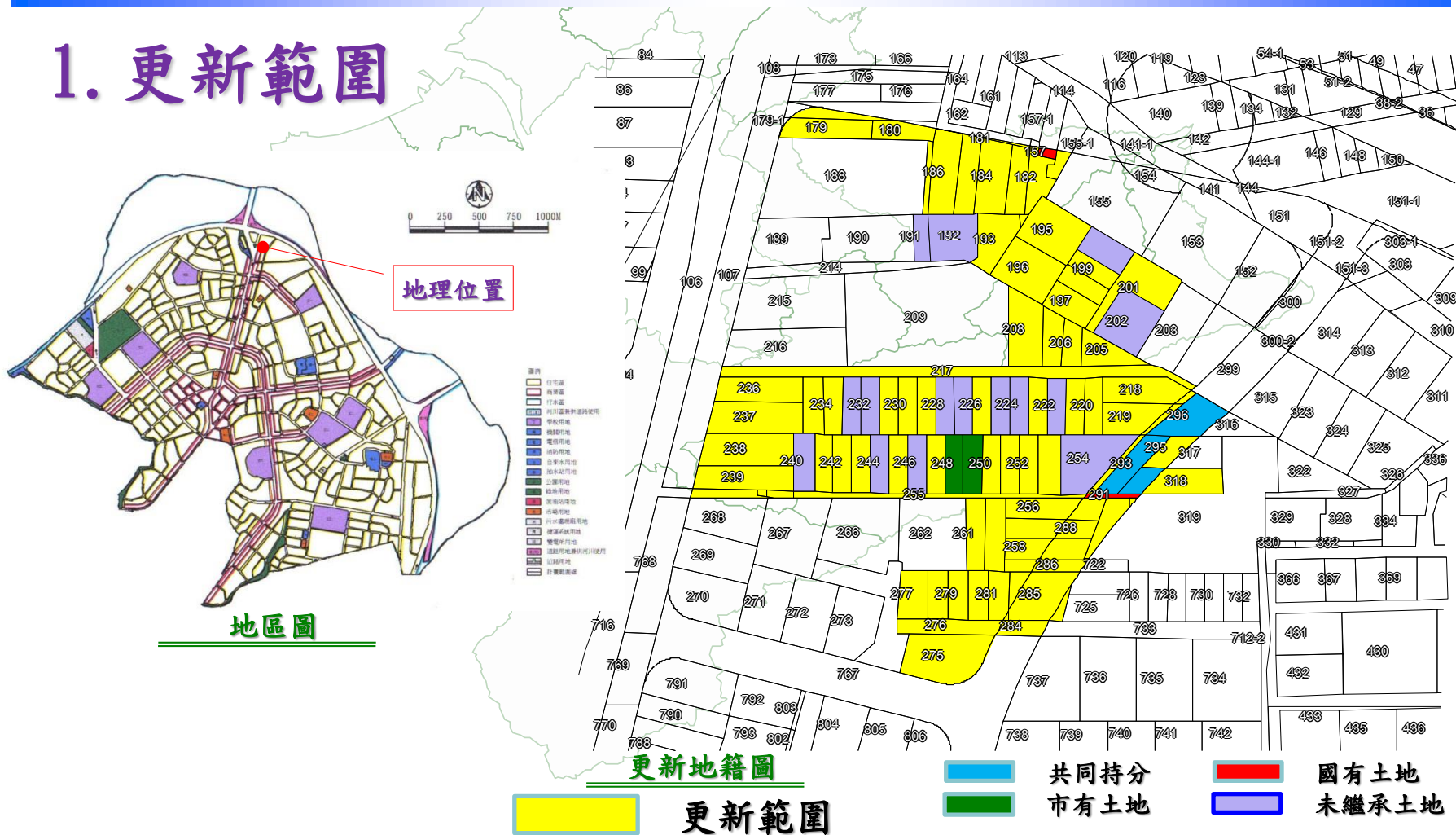
都市更新案例說明

案例一
案例二
案例三

台北縣行政區域位置圖

案例二 新北市更新案例分享

1. 更新範圍



案例二 新北市更新案例分享




2. 更新原因

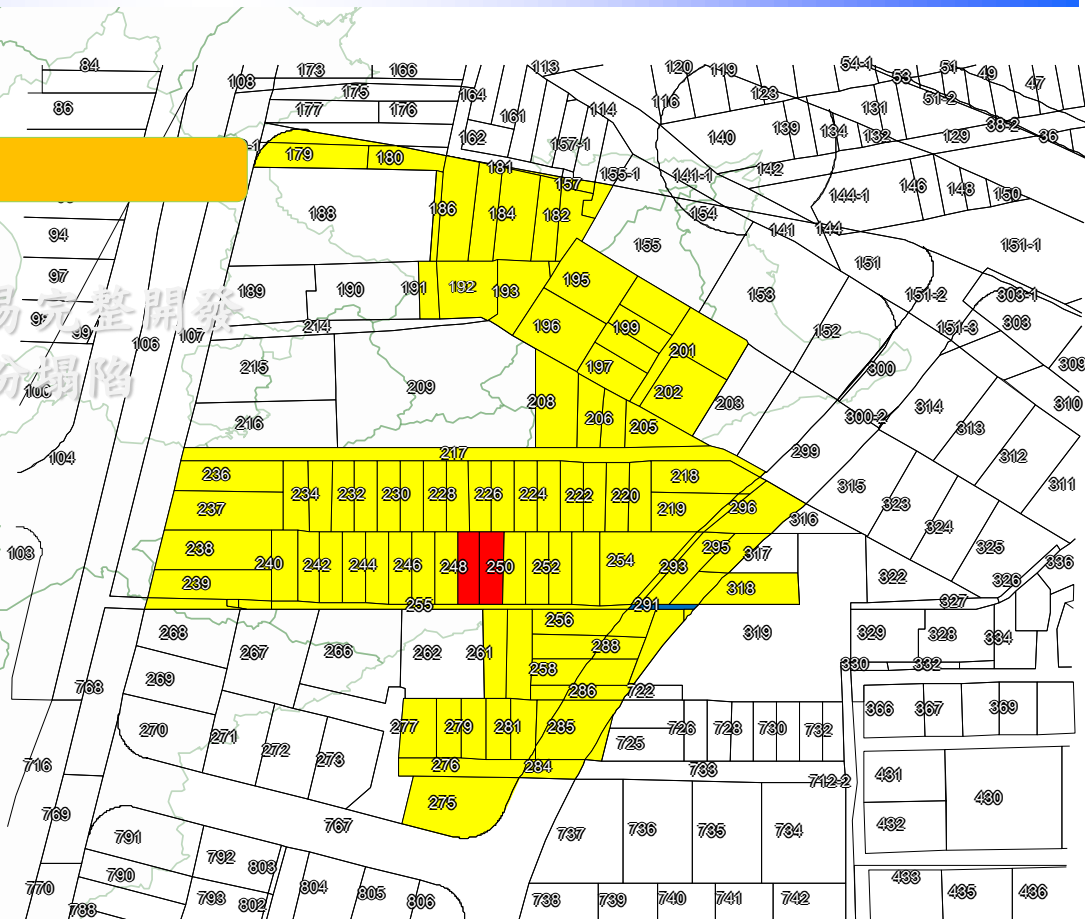
(1) 公私有土地夾雜

(2) 未辦理繼承分拆零散

(3) 現況地形呈不規則不易完整開發

(4) 舊建物老舊腐蝕部份塌陷

 國有土地
 市有土地
 私有土地



案例二 新北市更新案例分享

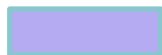
2. 更新原因

(1) 公私有土地夾雜

(2) 未辦理繼承分佈零散

(3) 現況地形呈不規則不易完整開發

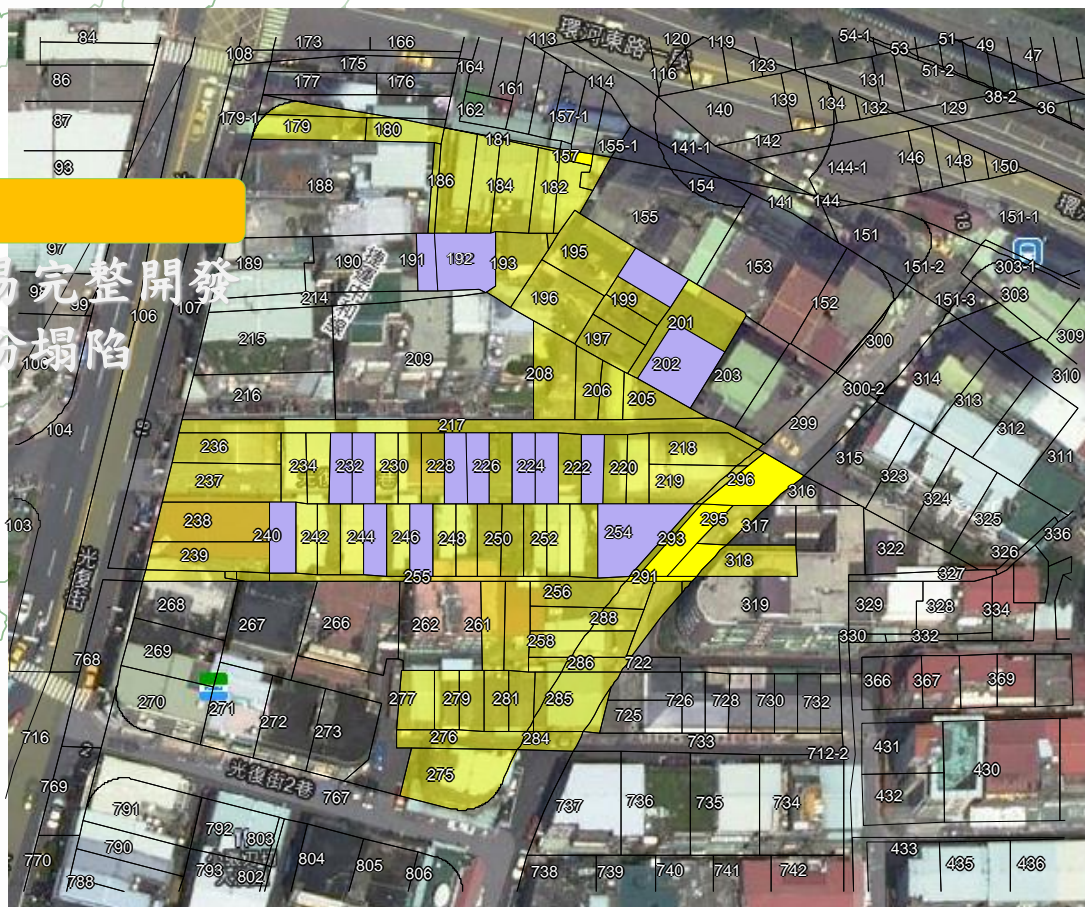
(4) 舊建物老舊腐蝕，部份塌陷



未繼承土地



更新範圍

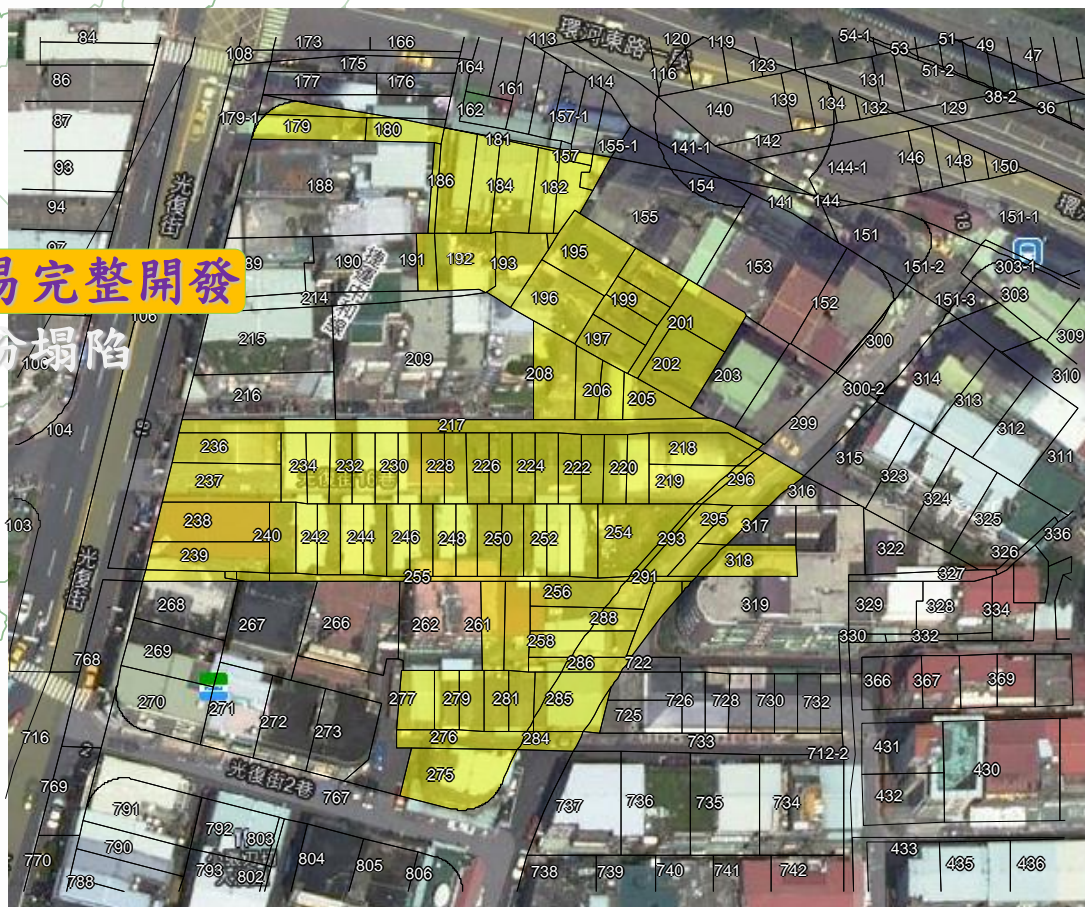


案例二 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 未辦理繼承分拆零散
- (3) 現況地形呈不規則不易完整開發**
- (4) 舊建物老舊腐蝕 部份塌陷

 更新範圍



案例二 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 未辦理繼承分佈零散
- (3) 現況地形呈不規則不易完整開發
- (4) 舊建物老舊窳陋，部份坍塌**



案例二 新北市更新案例分享

2. 更新原因

- (1) 公私有土地夾雜
- (2) 未辦理繼承分佈零散
- (3) 現況地形呈不規則不易完整開發
- (4) 舊建物老舊窳陋，部份塌陷
- (5) 巷道狹窄、交通混亂



案例二 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

(1) 範圍地形多角爭取獎勵不易

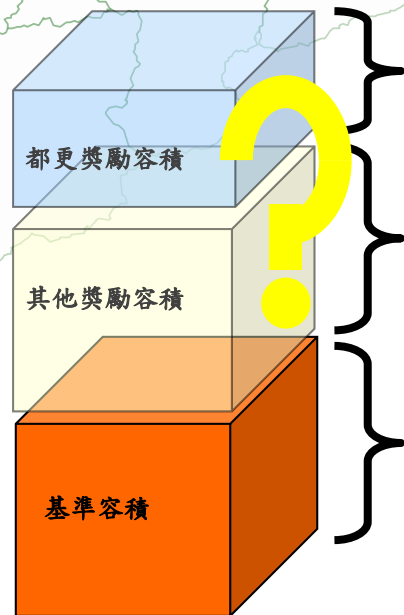
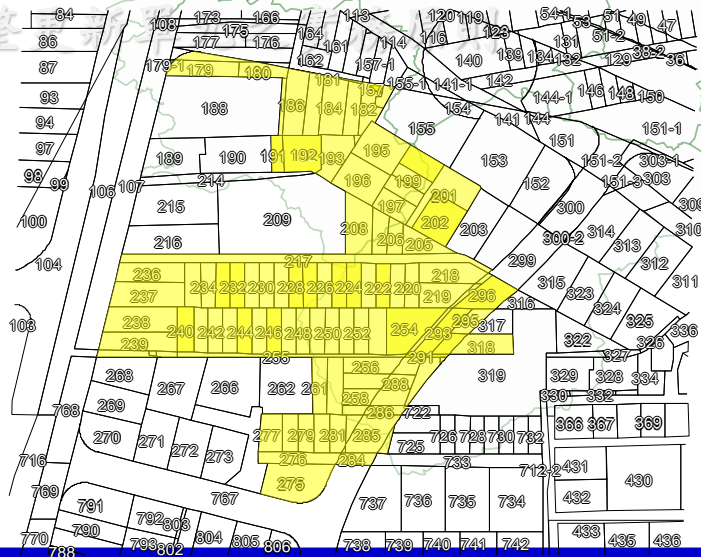
(2) 廢改巷都更檢討困難度

(3) 都更審議原則與土地權益衝突

(4) 不同意者處理機制

(5) 更新單元審議修正原則

(6) 調整



1. 都更獎勵容積
≤ 50%法定容積

2. 其他獎勵容積
(容積移轉、開放
空間、停車獎勵、
其他...)

3. 基準容積 (使
用分區之法定容
積)

案例二 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

(1) 範圍地形多角爭取獎勵不易

(2) 廢改巷都更檢討困難度

(3) 都更審議原則與土地權益衝突

(4) 不同意者處理機制

(5) 更新單元審議修正原則

(6) 調整更新單元之實務原則

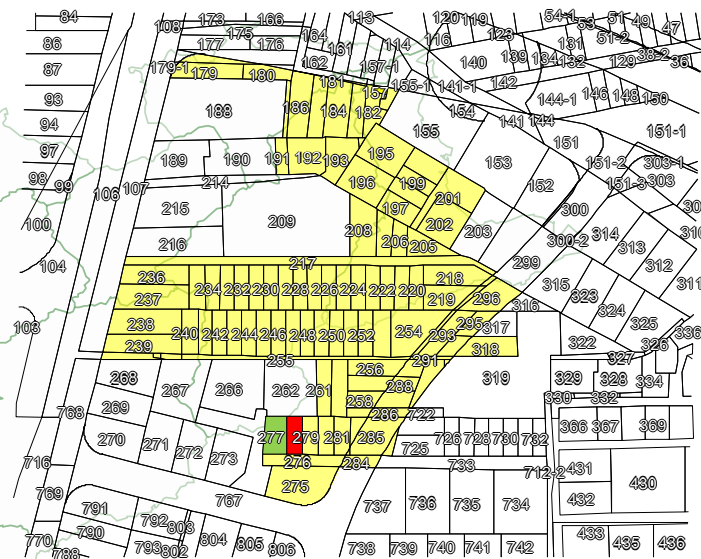


須加入更新範圍

案例二 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

- (1) 範圍地形多角爭取獎勵不易
- (2) 廢改巷都更檢討困難度
- (3) 都更審議原則與土地權益衝突
- (4) 不同意者處理機制**
- (5) 更新單元審議修正原則
- (6) 調整更新單元之實務原則

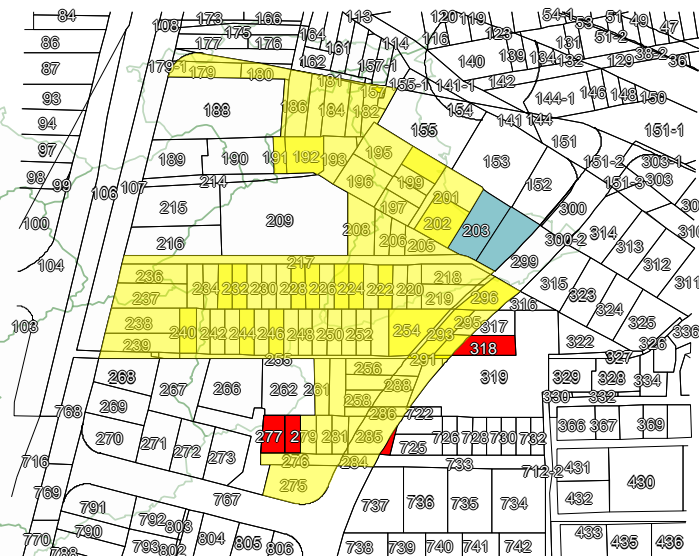


 不同意者
 同意者

案例二 新北市更新案例分享

3. 更新面臨挑戰

- (1) 範圍地形多角爭取獎勵不易
- (2) 廢改巷都更檢討困難度
- (3) 都更審議原則與土地權益衝突
- (4) 不同意者處理機制
- (5) 更新單元審議修正原則
- (6) 調整更新單元之實務原則





NTURA

社團法人
新北市
都市更新學會

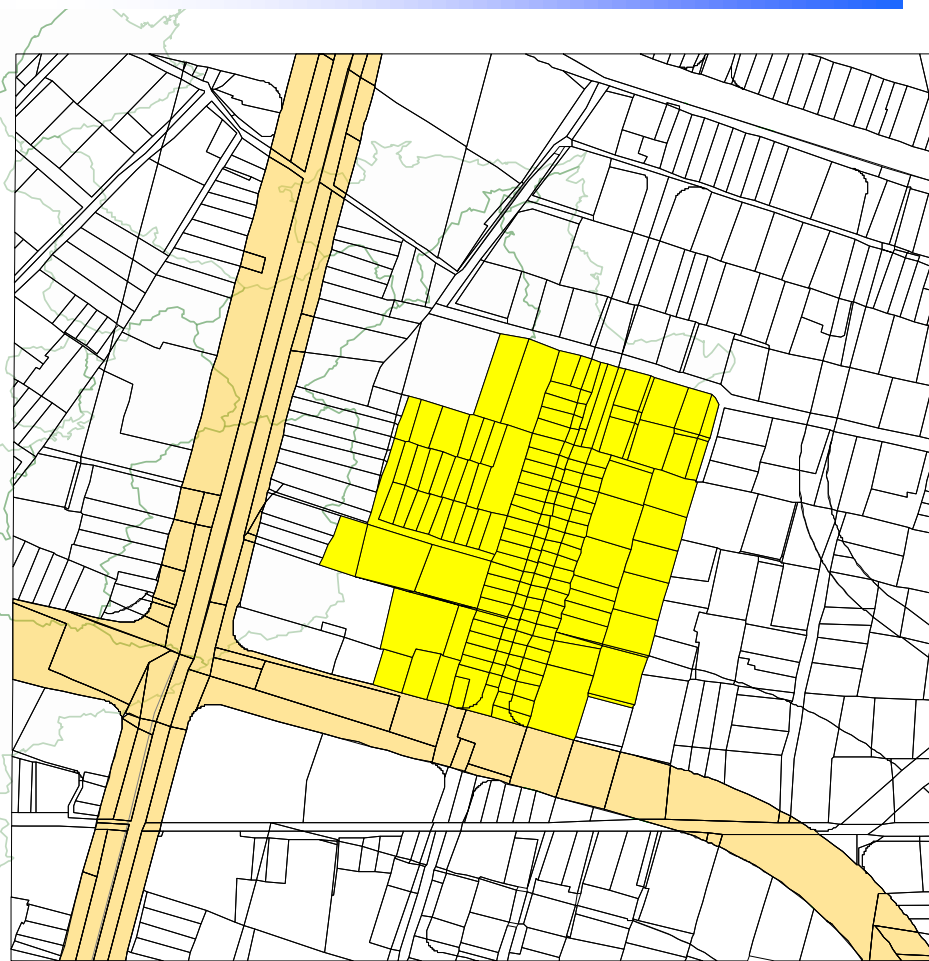
都市更新案例說明

案例一
案例二
案例三

新北市行政區域位置圖

案例三 新北市更新案例分享

1. 都市更新單元範圍



更新範圍

案例三 新北市更新案例分享

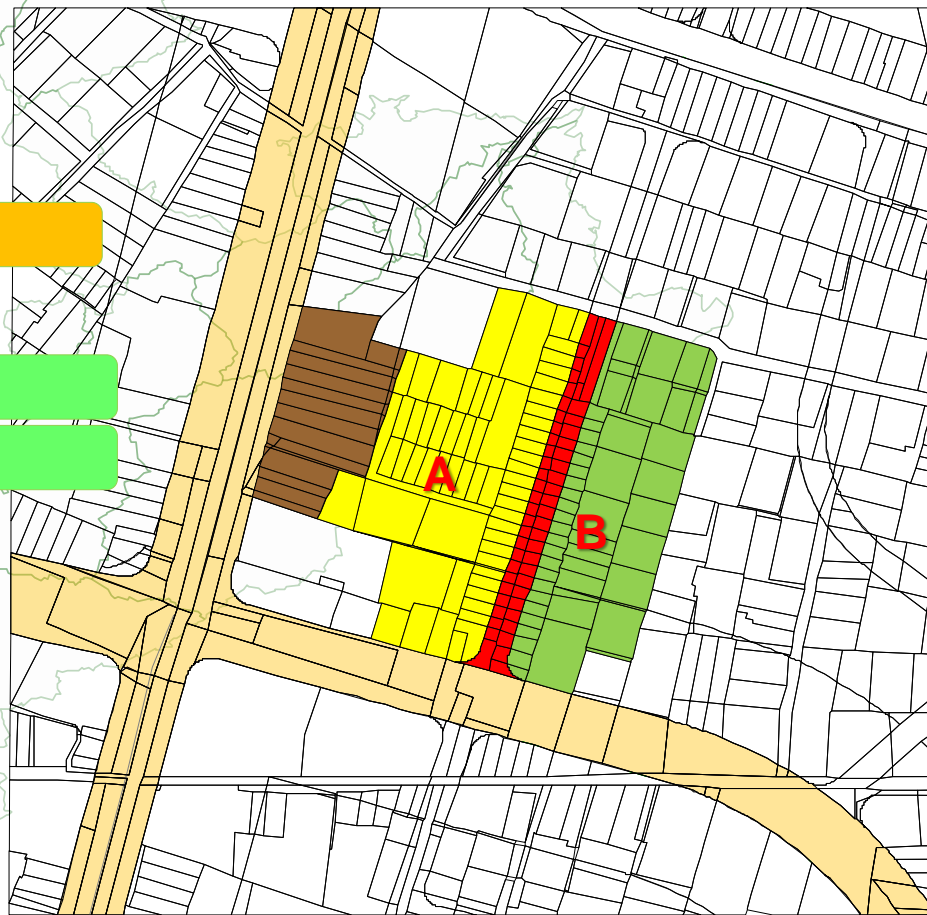
1. 都市更新範圍

a. 原規劃A+B單元範圍

考量原因

1. 打通8m計劃道路

2. 現有商業區不易併入



案例三 新北市更新案例分享

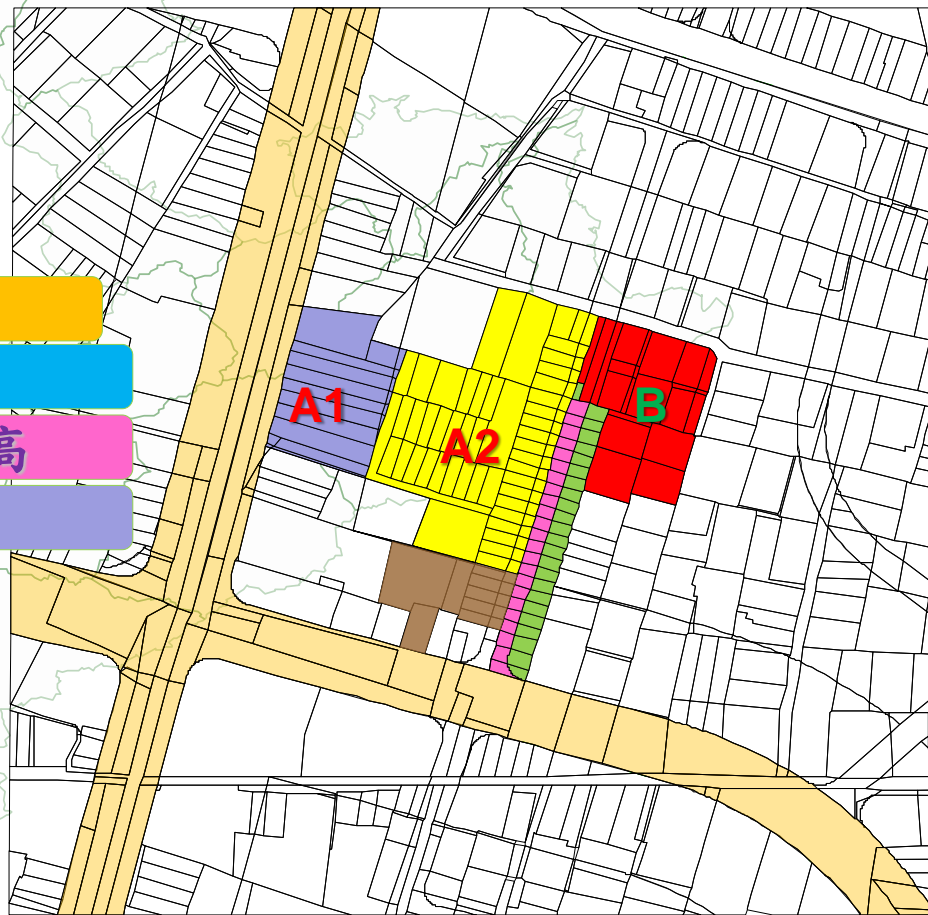
1. 都市更新範圍

a. 原規劃A+B單元範圍

b. 整合後之範圍調整A2+B

1. B區現有4F容積飽和
2. 2F現有房屋道路所佔比例過高
3. 推動期間已開發建案

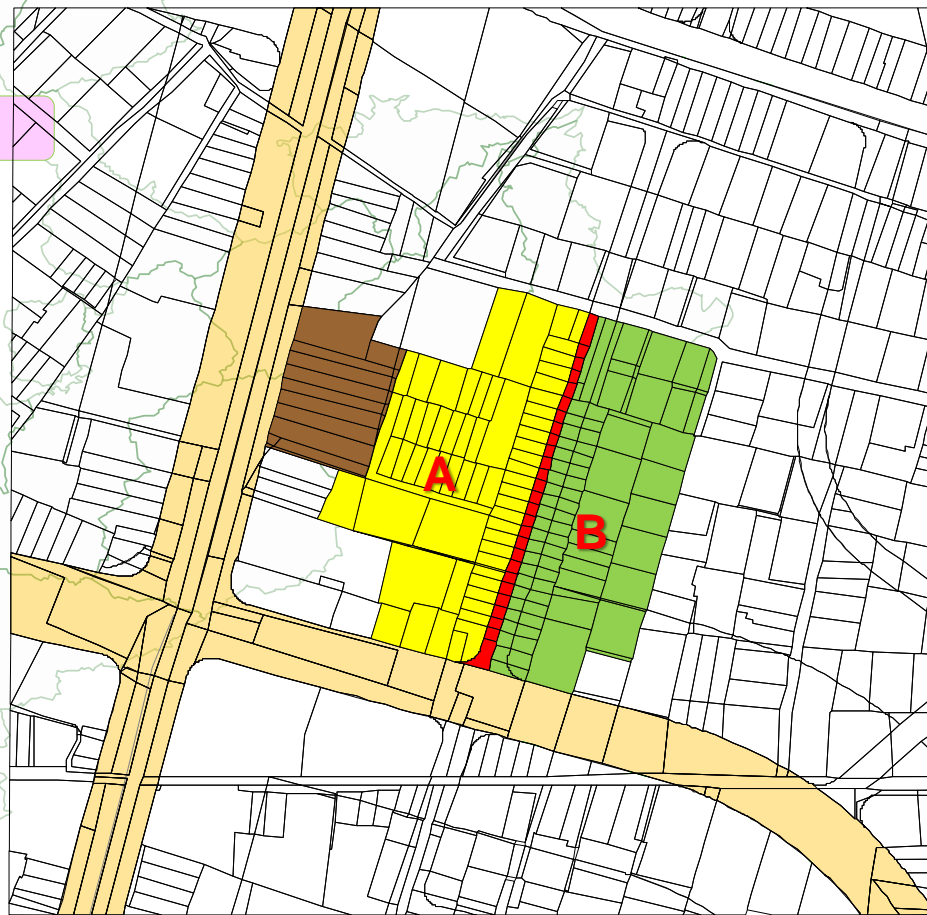
計劃道之開闢須整合部份



案例三 新北市更新案例分享

2. 都市更新原因

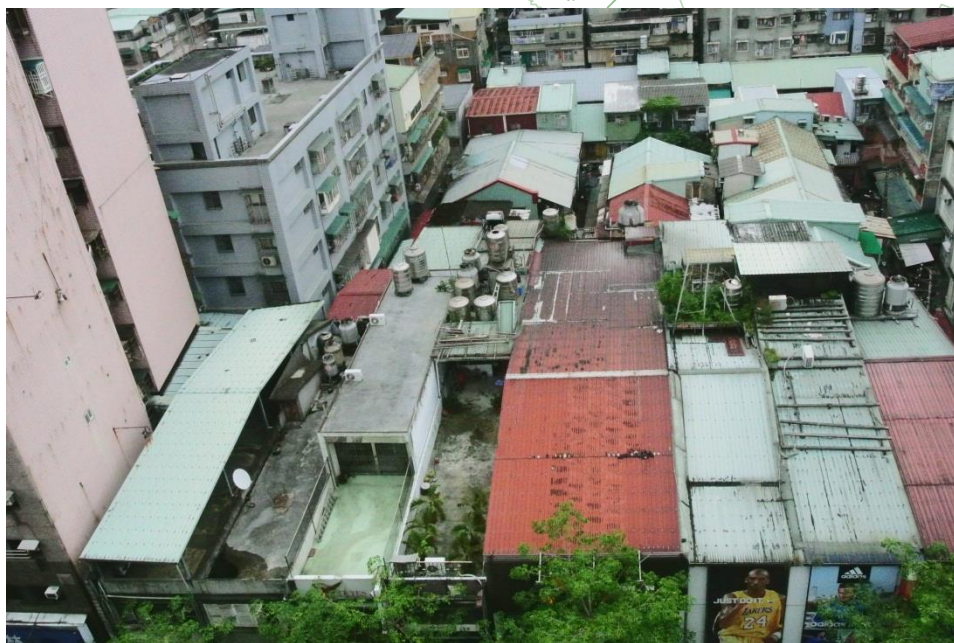
1) 現有房屋興建於計畫道



案例三 新北市更新案例分享

2. 都市更新原因

- 1) 現有房屋興建於計畫道路
- 2) 房屋老舊窳陋



案例三 新北市更新案例分享

2. 都市更新原因

- 1) 現有房屋興建於計畫道路
- 2) 房屋老舊窳陋
- 3) 交通環境狹小通行不順暢



案例三 新北市更新案例分享

2. 都市更新原因

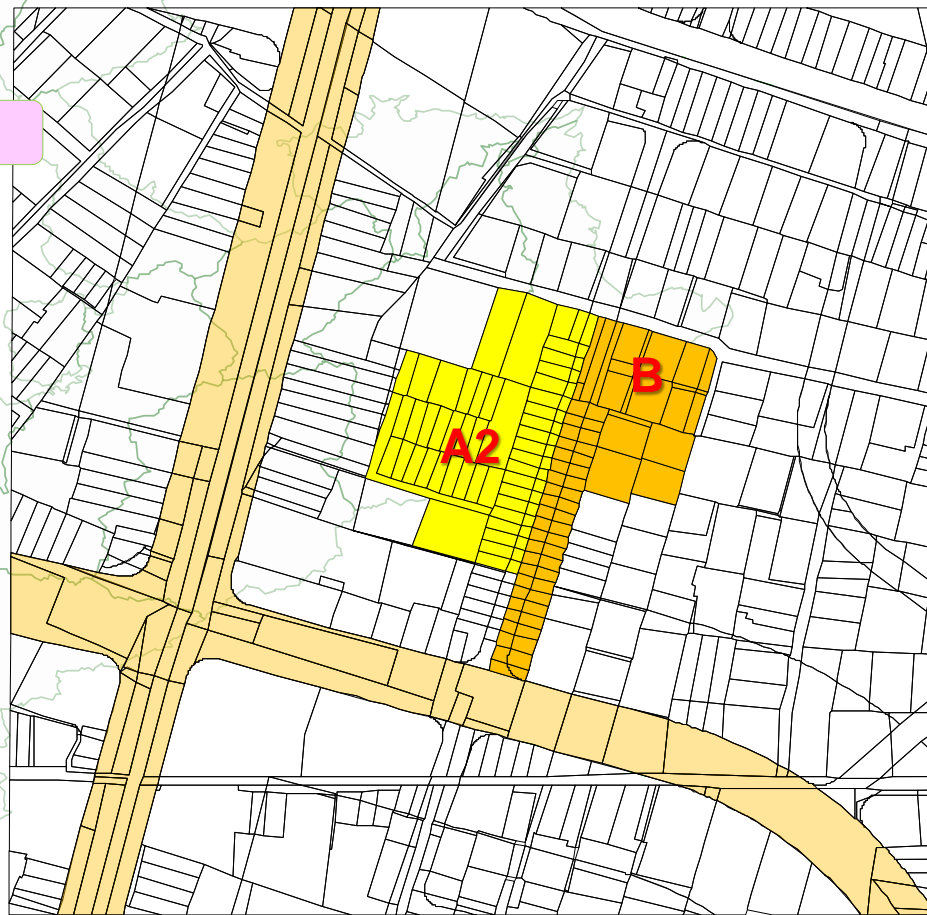
- 1) 現有房屋興建於計畫道路
- 2) 房屋老舊窳陋
- 3) 交通環境狹小通行不順暢
- 4) 地段具有開發價值



案例三 新北市更新案例分享

3. 都市更新挑戰

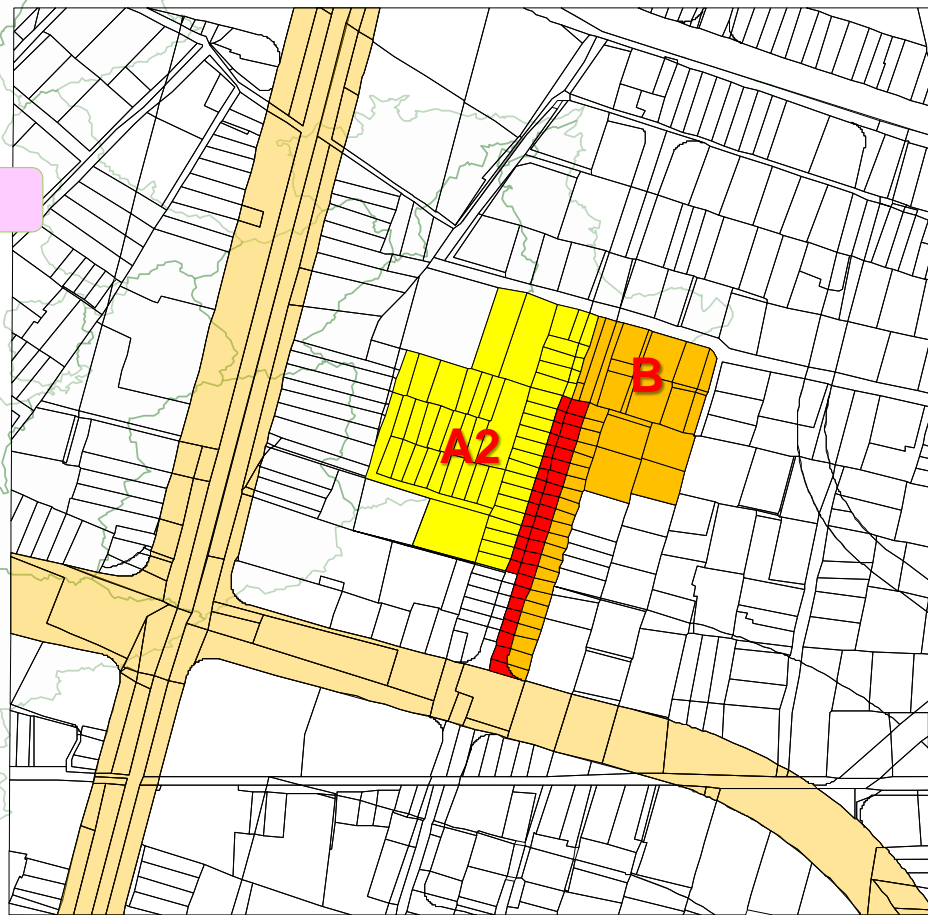
- 1) 單元內容積移轉比例過高
- 2) 車道通行規劃考量
- 3) 環評因素審議條件
- 4) 最後定案之單元範圍



案例三 新北市更新案例分享

3. 都市更新挑戰

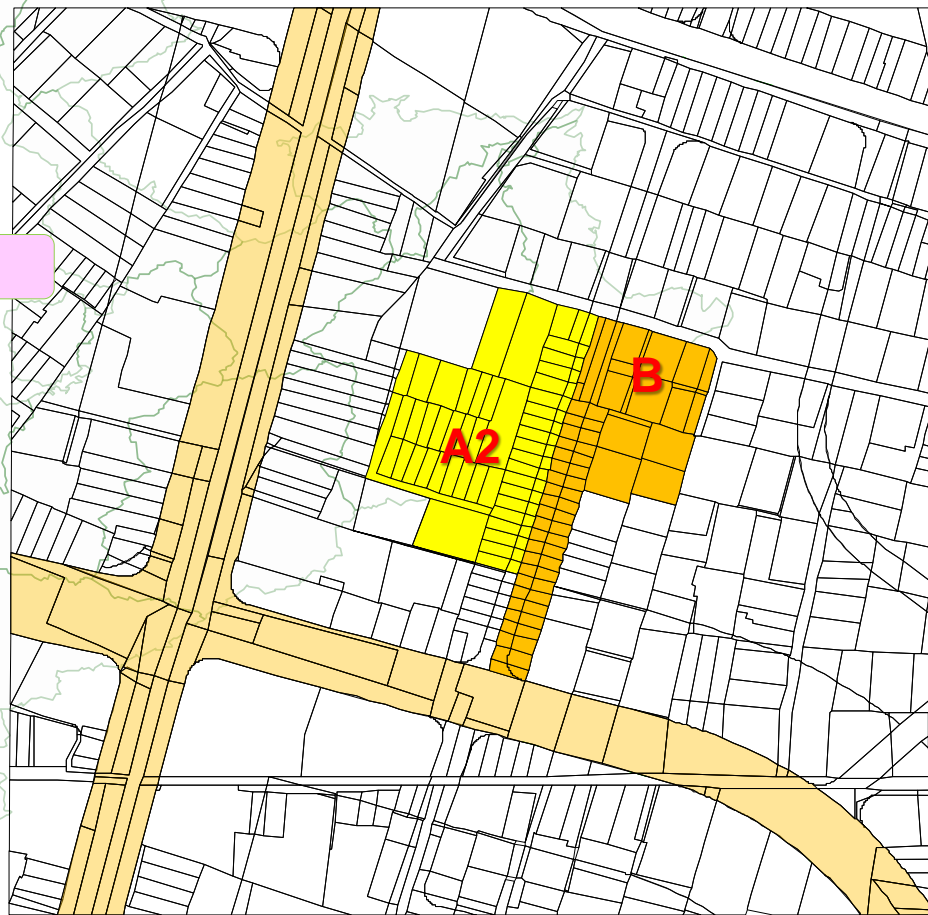
- 1) 單元內容積移轉比例過高
- 2) 車道通行規劃考量
- 3) 環評因素審議條件
- 4) 最後定案之單元範圍



案例三 新北市更新案例分享

3. 都市更新挑戰

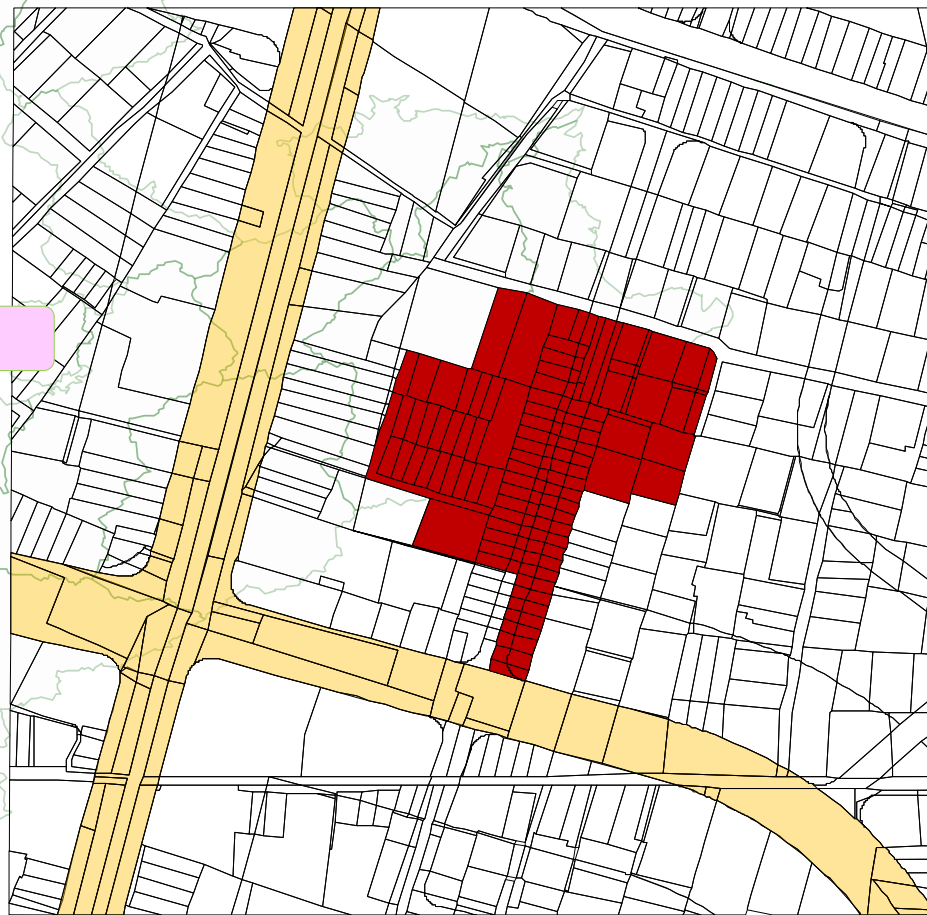
- 1) 單元內容積移轉比例過高
- 2) 車道通行規劃考量
- 3) 環評因素審議條件
- 4) 最後定案之單元範圍



案例三 新北市更新案例分享

3. 都市更新挑戰

- 1) 單元內容積移轉比例過高
- 2) 車道通行規劃考量
- 3) 環評因素審議條件
- 4) 最後定案之單元範圍



經驗分享

實施者土地開發的
企圖與概念

整合是成功的
最重要精髓

審議過程的
溝通與認知

以平常心看待土地開發個案

以審議作為個案開發之檢視

不作利益追求的「零和遊戲」

重點個案的開發企圖

「壯士斷腕」與「捨我其誰」的概念

經驗分享

實施者土地開發的
企圖與概念

「整合」是成功的
最重要精髓

審議過程的
溝通與認知

整合的認知

絕不犧牲任何人的權益

以多數共識縮小差距

讓每個人都有「佔便宜」快樂心情

經驗分享

實施者土地開發的
企圖與概念

「整合」是成功的
最重要精髓

審議過程的
溝通與認知

充份認識都更法規與精神

了解委員的審議原則

以委婉的方式爭取認同

獎勵是創造個案的價值(非實施者獨享)

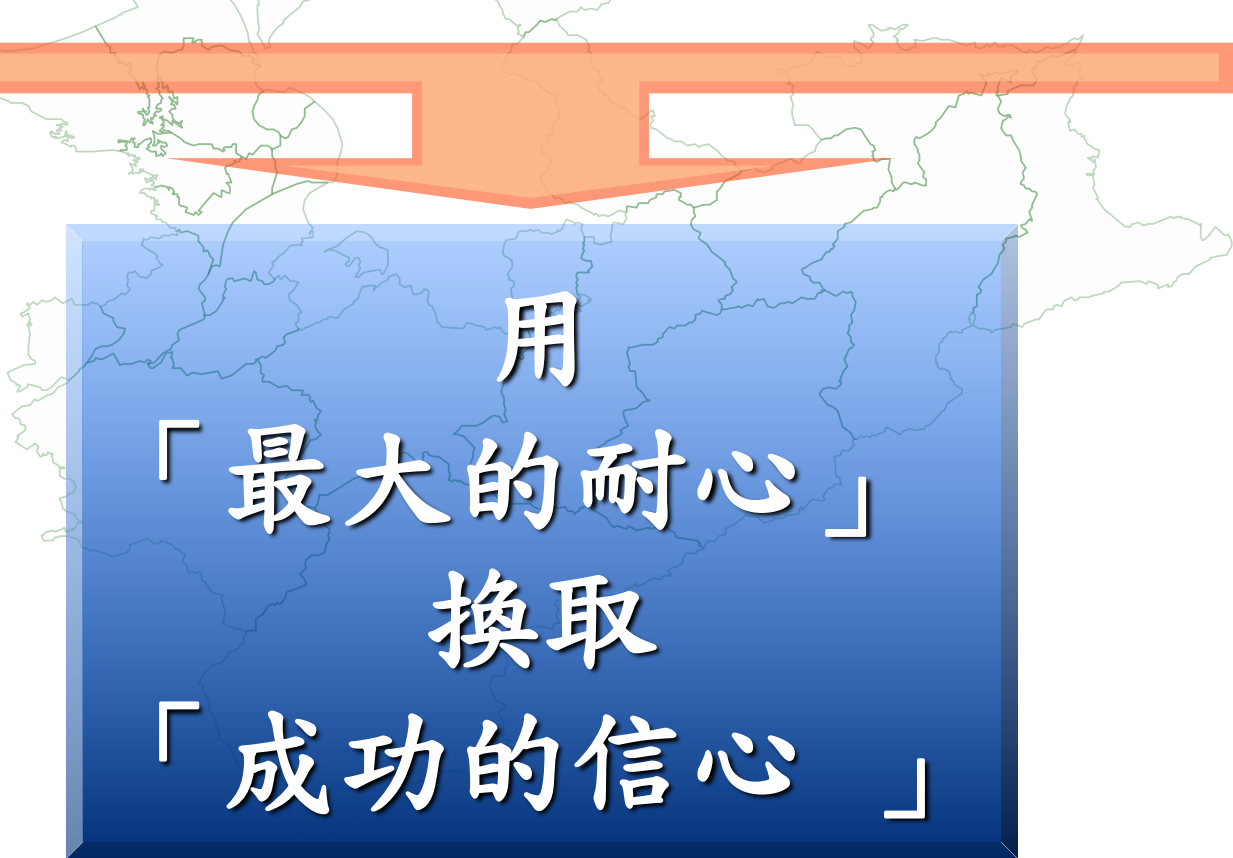
要有公益開發及社會貢獻度

經驗分享

實施者土地開發的
企圖與概念

「整合」是成功的
最重要精髓

審議過程的
溝通與認知



用
「最大的耐心」
換取
「成功的信心」



社團法人
新北市
都市更新學會

報告完畢

