



內政部營建署  
99年度都市更新講習會  
都市更新實務班(台北市)

都市更新案例

【昇陽·府中棧】



 昇陽建設

2010.07.15

# 提綱

1. 基本資料
2. 歷程暨事件處理
3. 回顧與建議

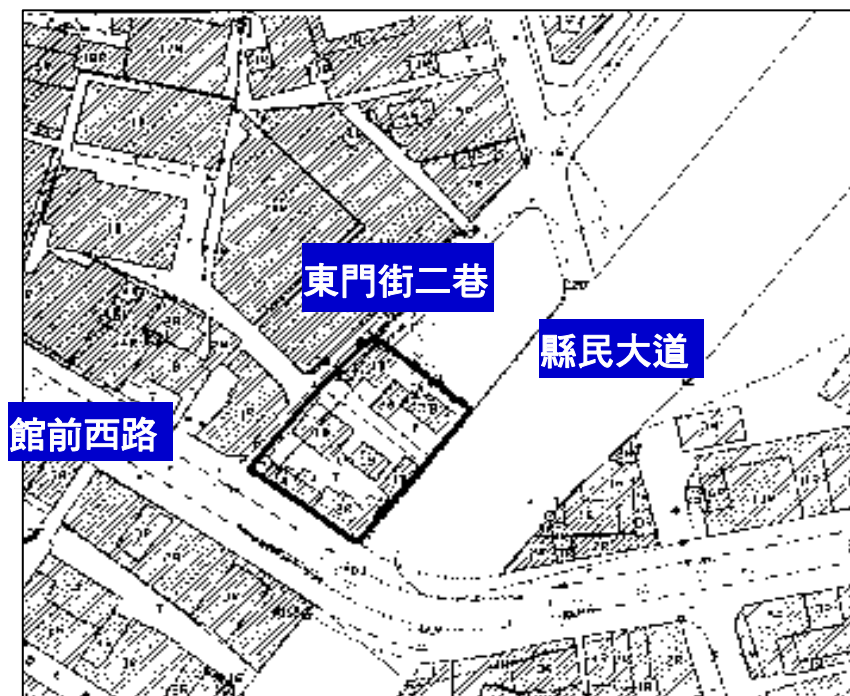


# 基本資料

## 更新地區範圍：板橋市縣民大道/館前西路口



## 更新地區



- 板橋市府中段167地號等18筆土地。
- 總面積：1,391m<sup>2</sup>
- 都計商業區面積：1,069m<sup>2</sup>
- 都計道路面積：322m<sup>2</sup>

台北縣政府91年8月7日北府城更字第0910458522號函公告「縣民大道、館前西路口附近更新地區」為都更地區。



民國92年縣府公開招標，評選本案實施者【台灣首宗公辦都市更新】

# 更新前使用狀況

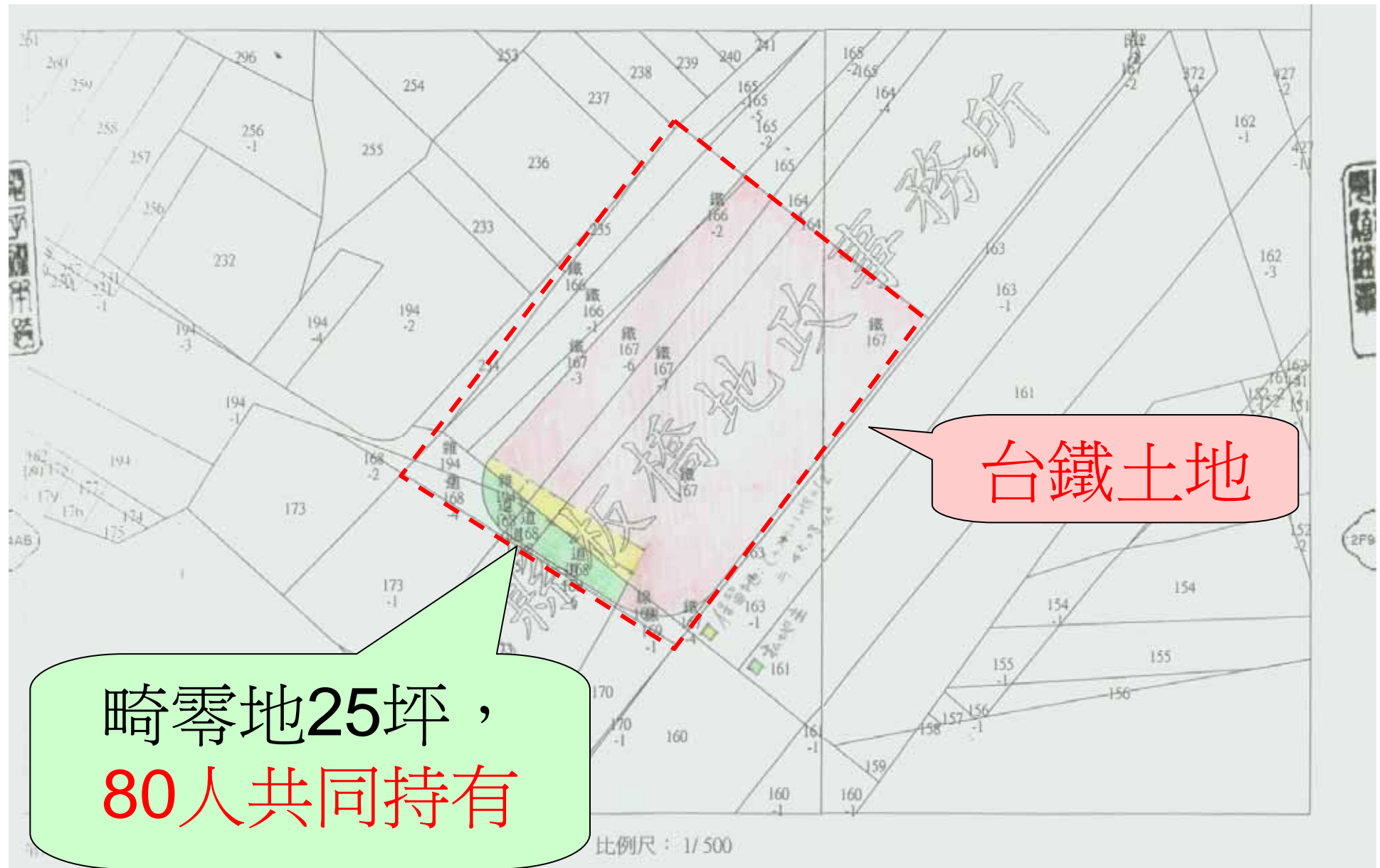
## ■ 權屬資料

- 土地權屬分佈
  - 台鐵，93%
  - 國產局，1%
  - 私地主80人，6%
- 合法建物  
台鐵舊宿舍配住戶8戶，承租戶1戶
- 佔有他人土地舊違章戶  
4戶

## ■ 土地及建築物使用狀況

- 台鐵舊宿舍，幾乎為日式木造、磚造老舊房屋，面臨館前西路之私有建築物，則為二層磚造、鐵皮構造物違章建築。
- 違佔戶皆為二層磚造老舊建築物作零售商業使用。





# 建築概要：

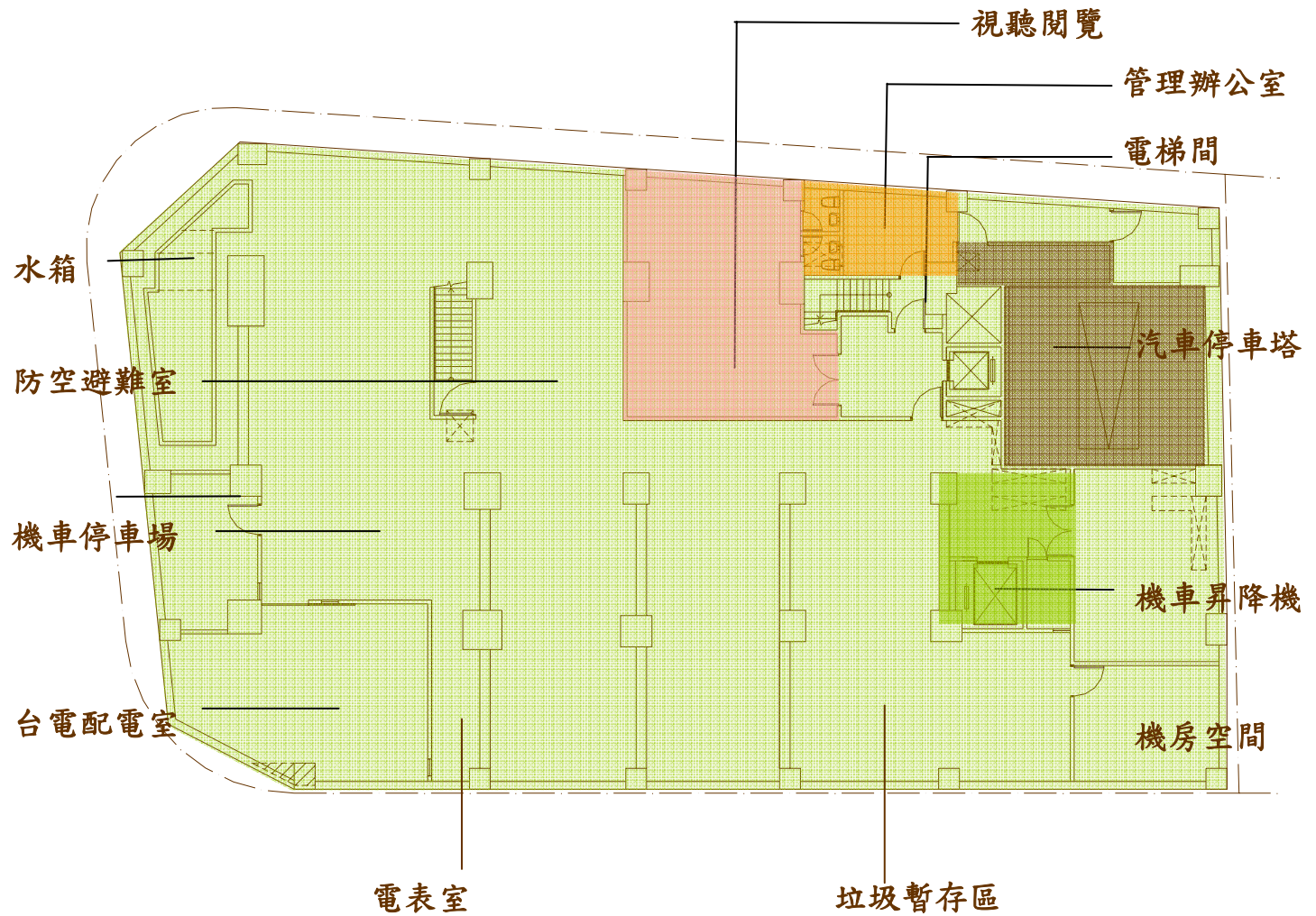
1. 【臺北縣板橋舊站台鐵宿舍區都市更新事業案】
2. 土地坐落:板橋市府中段167,167-7,166-2,167-6,194-5,168,168-1,168-3,169等九筆
3. 建築師：上圓建築師事務所
4. 實施方式：權利變換
5. 使用分區：商業區
6. 容積獎勵：88.89%
  1. 更新獎勵容積：46%
  2. 捷運穿越最大深度五倍範圍獎勵容積：30%
  3. 都市計畫道路容積移轉：12.89
7. 建築規模:RC、地下一層、地上十五層,
8. 總銷售坪:3919.55P
4. 總戶數:131戶
5. 法定停車數:60輛(停車塔)





# 地下一層平面圖

規劃設計圖集



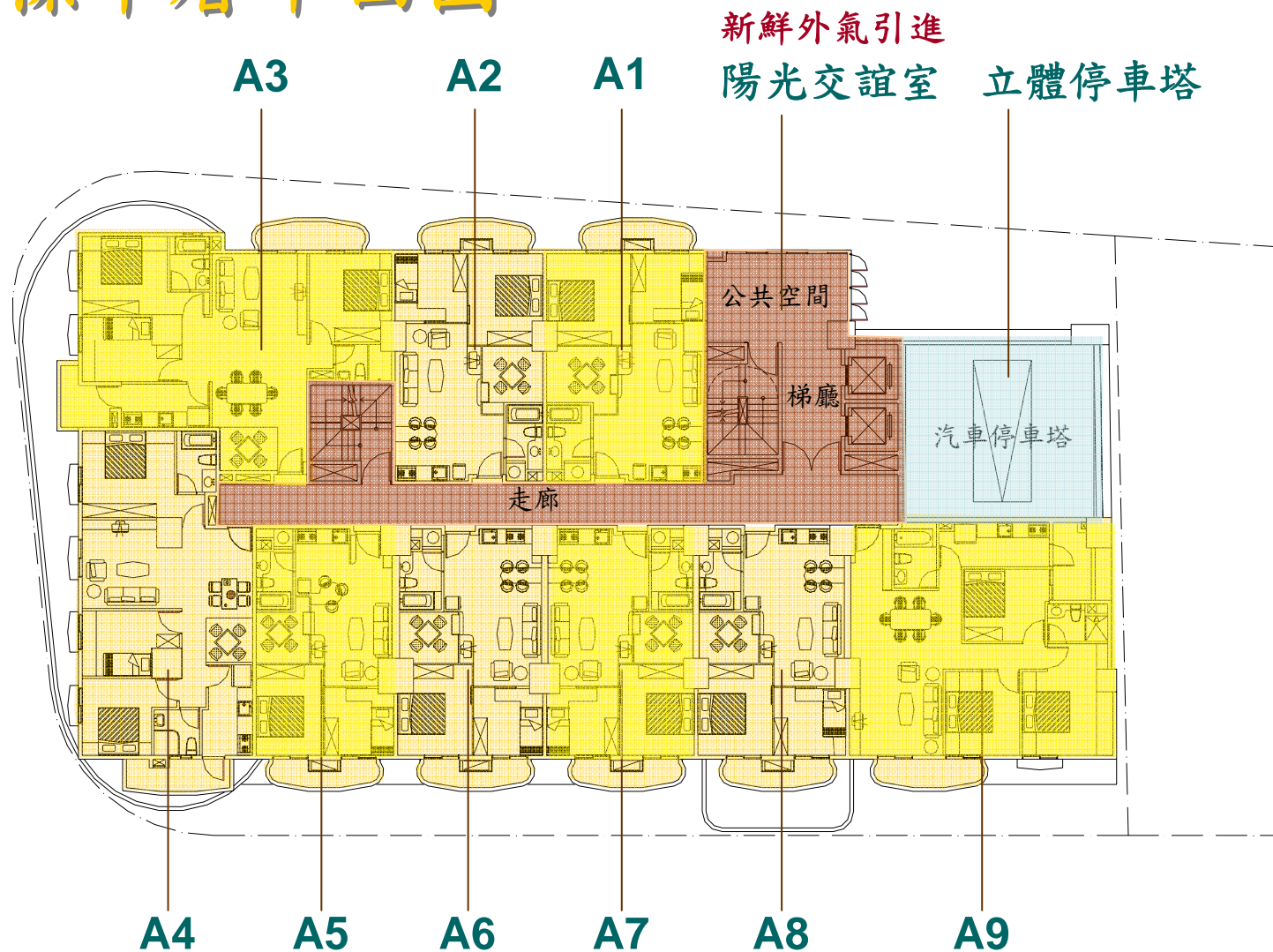
# 一層平面圖

規劃設計圖集



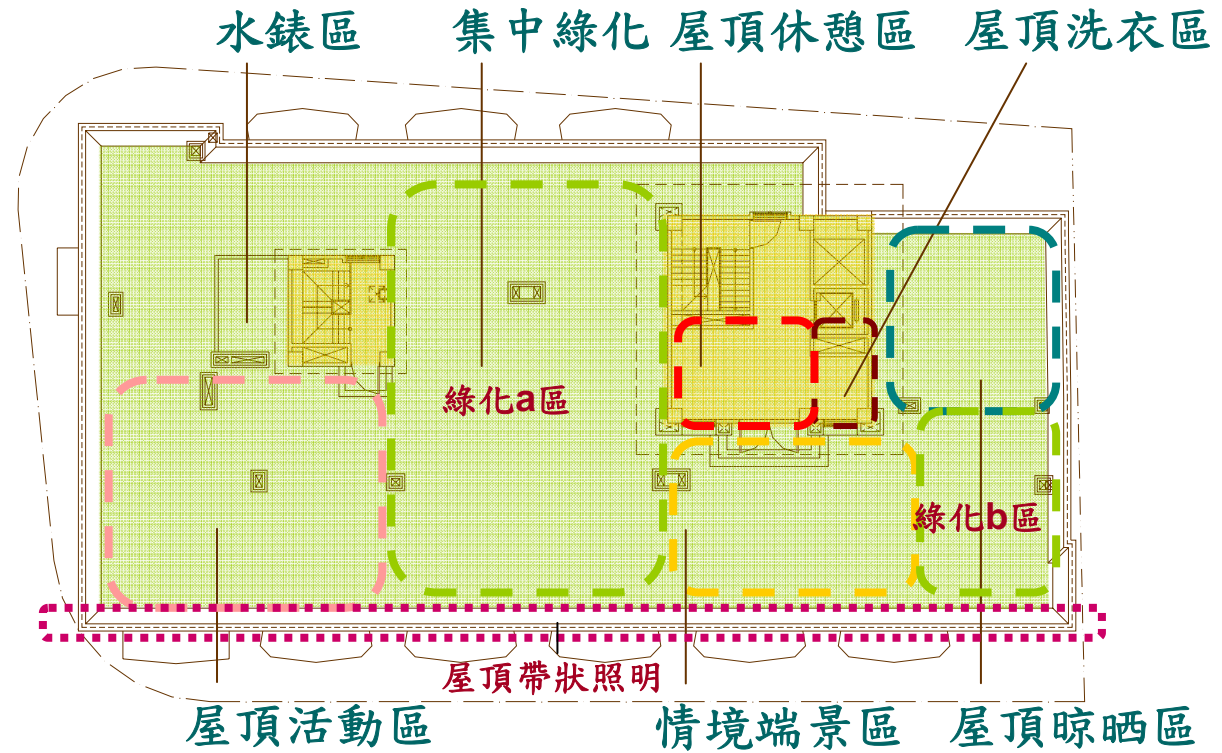
# 標準層平面圖

規劃設計圖集

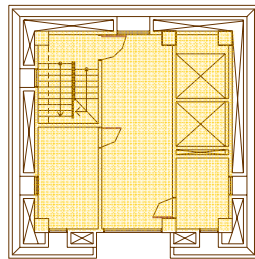
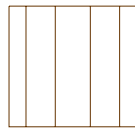


# 屋頂平面圖

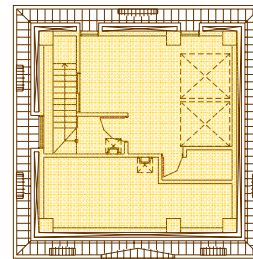
規劃設計圖集



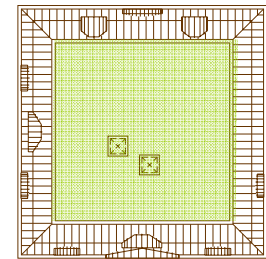
乙梯屋突二



甲梯屋突二



甲梯屋突三



甲梯屋突平台

P24

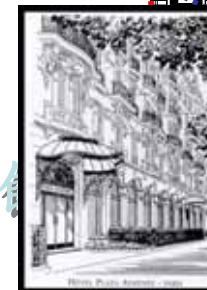
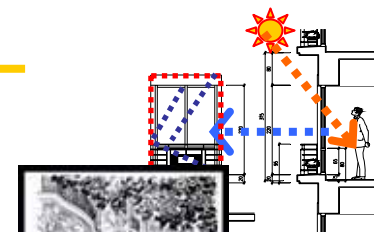
# 正向立面圖

## 規劃設計圖集



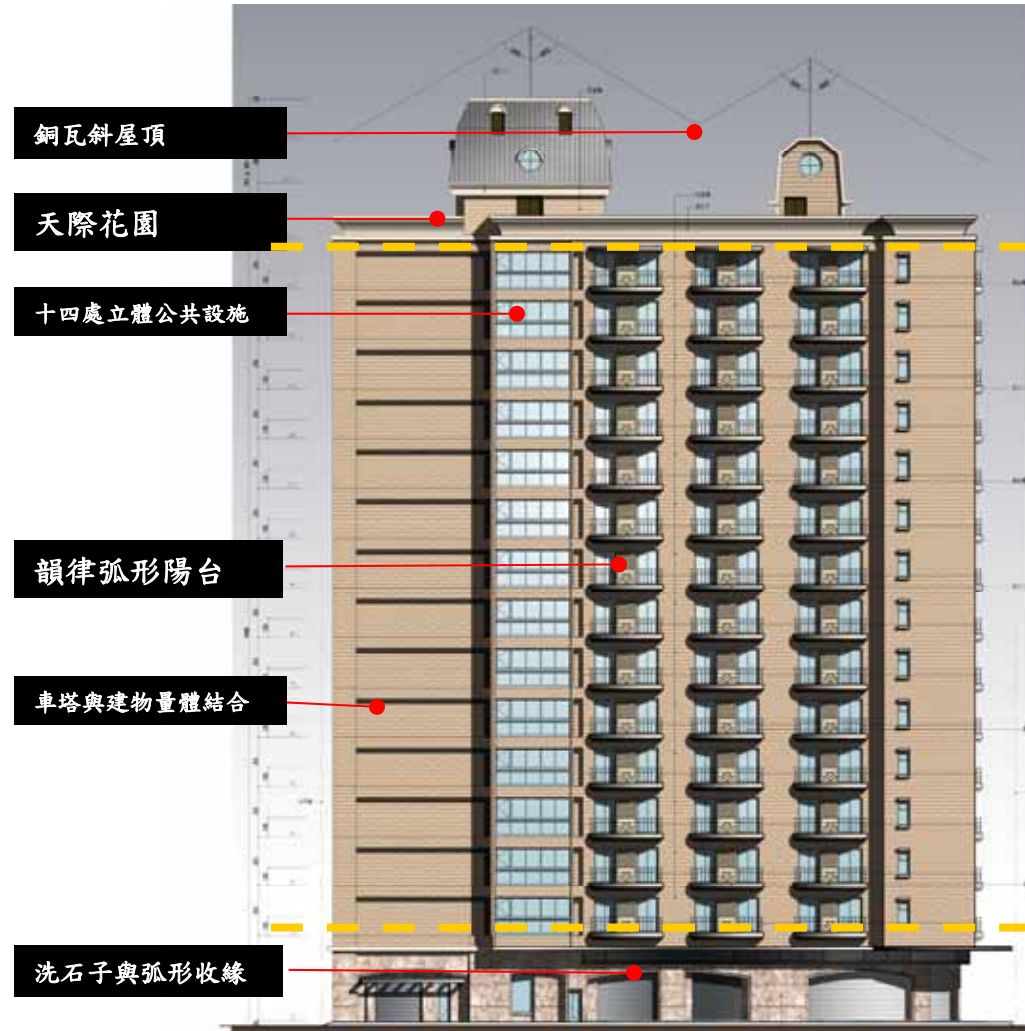
## 長窗美學

- ◆ 強調立體光影之長窗造型
- ◆ 近似黃金比例之開窗分割
- ◆ 質樸優雅之鍛鐵造型欄杆



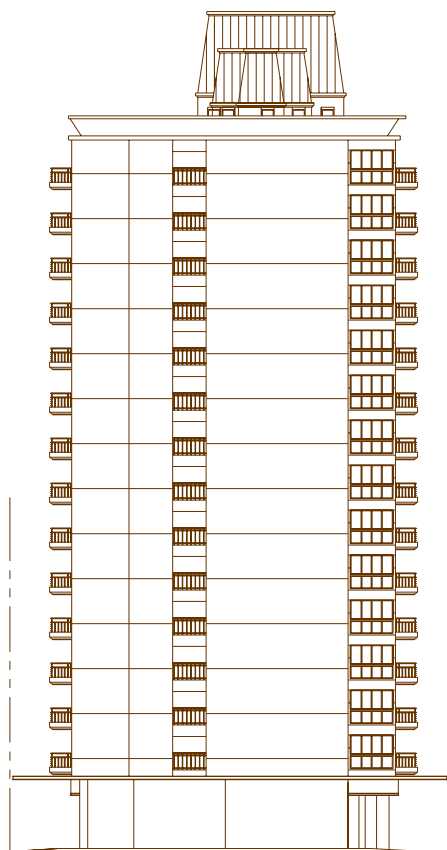
# 背向立面圖

## 規劃設計圖集

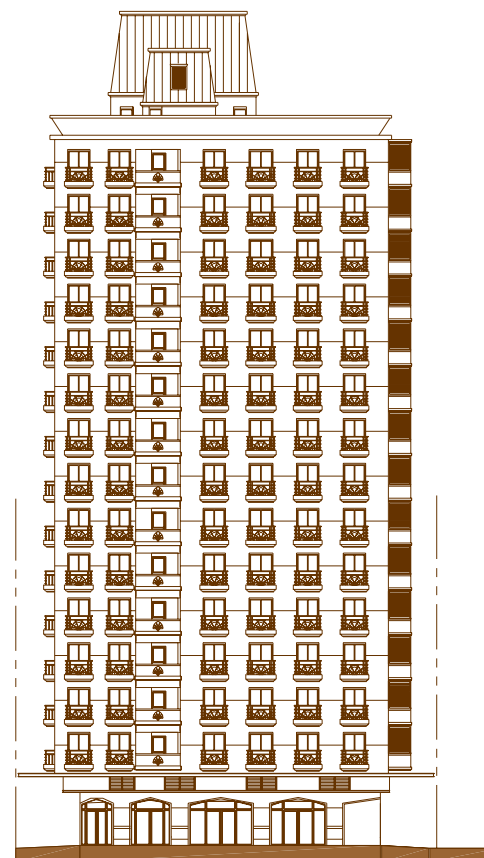


# 側向立面圖

規劃設計圖集



東北向立面

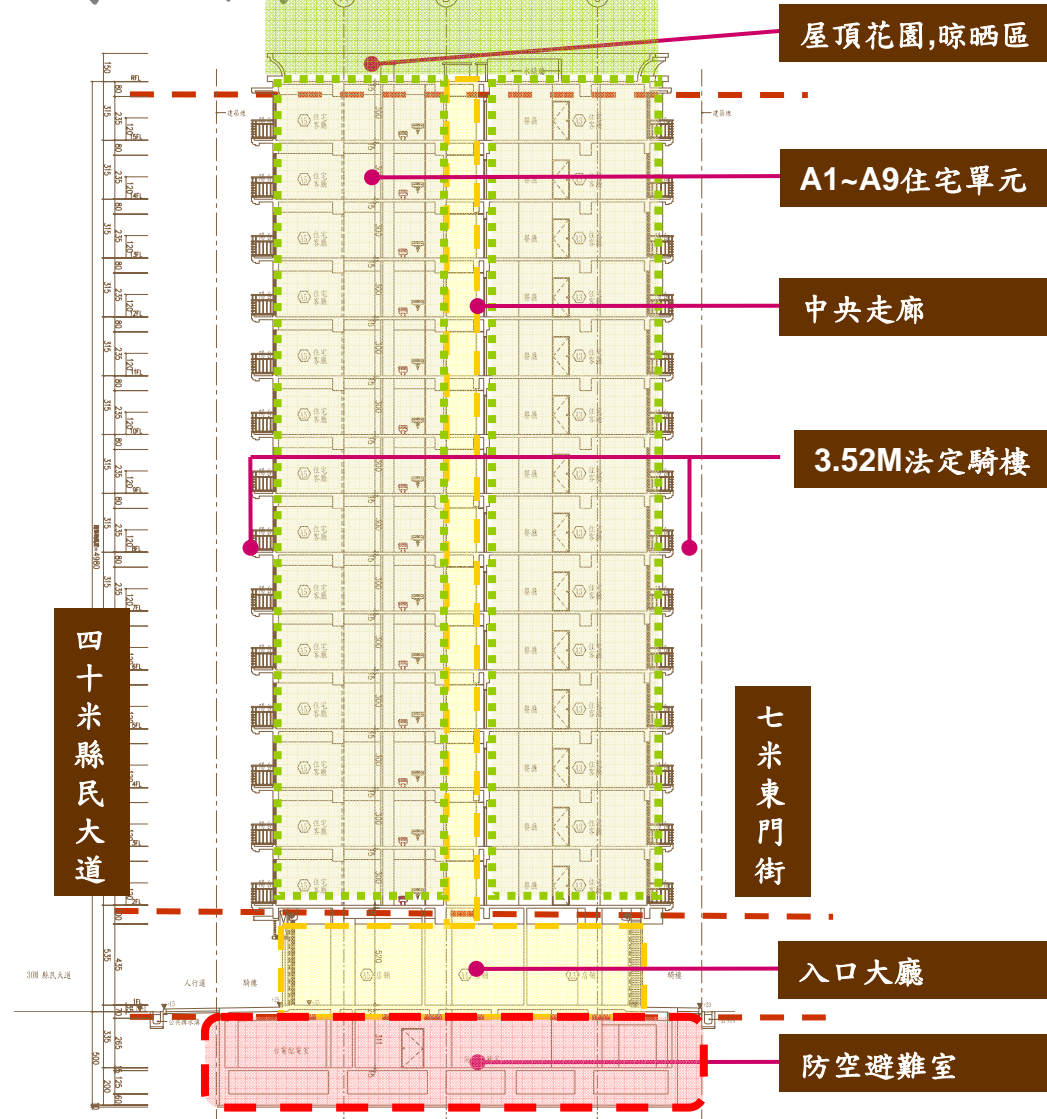


西南向立面



# 剖面圖

## 規劃設計圖集

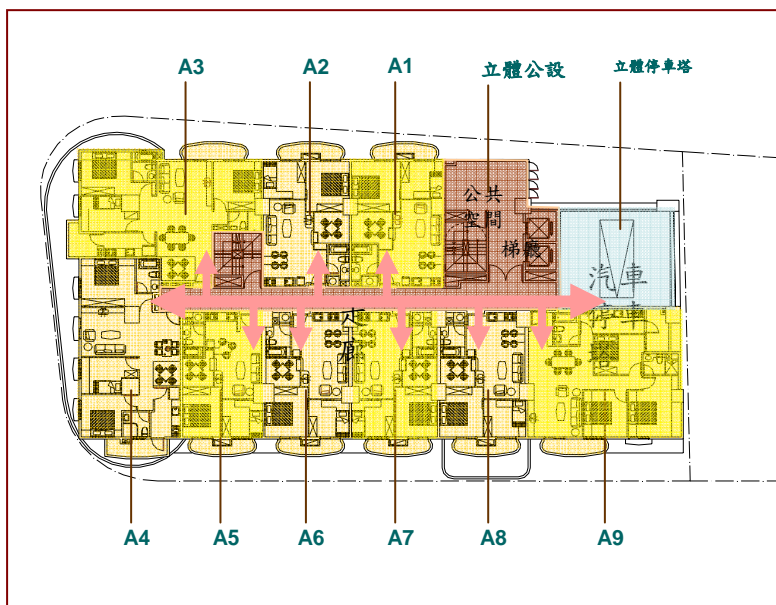




# 平面規劃特色

## 雙邊走廊公寓式住宅

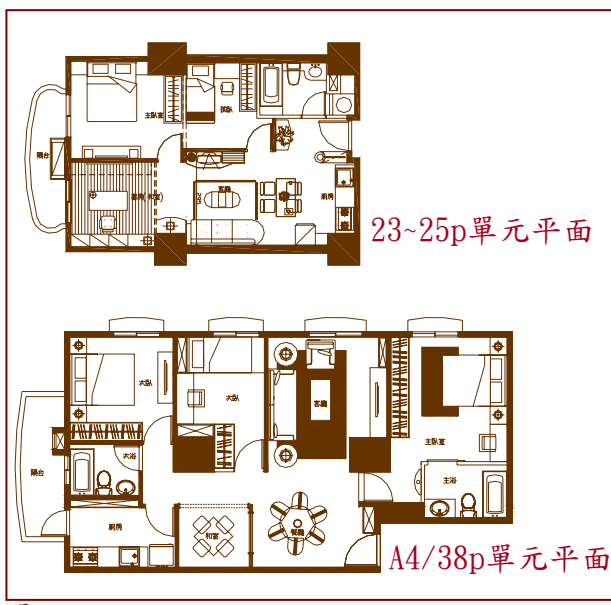
基地四周景觀條件均質，建築量體配置彈性大，日照、採光、通風等物理環境佳，面前道路四十米及十八米道路提供最佳的地標建築型塑條件。但由於土地容積開發效益高，為避免增加小坪數住宅當層公設負擔，高度控制在50m及15樓範圍，以高建蔽率方式集中配置，各層平面規劃時產生雙邊走廊公寓式住宅，為解決長走廊封閉的空間感，需加強各層走廊廊道的室內設計與通風。各層平面有兩座樓梯通達避難層，各層提供九個住宅單元。



二至十五層標準層-商邊走廊的公寓住宅

## 居住單元空間計畫-適當空間尺度

住宅設計延續飯店式高雅格調，訂製傢俱選用得宜可提升空間豐富性；利用不同光源如間接燈光、主燈及檯燈等，可增加空間層次感；而軟性素材如窗簾形式、沙發布料、裱布及地毯等，適宜的建材更能讓住家倍感溫馨，局部性綠化及擺飾品對於空間一有點綴的效果。



單元傢俱配置圖



# 歷程暨事件處理

## 年/月/階段工作

## 主要議題

- 92年
  - 8公司前置評估
  - 9投標
  - 10取得最優議約權
  - 11完成3家估價報告
  - 12事業計劃/權利變換計畫書圖自辦公聽會
- 93
  - 3公開展覽暨公辦公聽會 台鐵分析其參與方式
  - 3第1次小組會議 台鐵宿舍戶與違章安置成本歸屬；建築設計
  - 5第2次小組會議 逐項討論成本之合理性(尚無共同負擔提列標準)
  - 6第3次小組會議 道路納入權變，提高地主權益
  - 7第4次小組會議 臺鐵要求再鑑價；宿舍戶安置成本負擔歸屬
  - 8第5次小組會議 確定再次鑑價；要求稅捐不得納入成本
  - 8第四家估價報告 鑑價完成
  - 10第6次小組會議 台鐵要求取消公益設施；共同負擔討論



- 94年

- 1 第7次小組會議 確定用第四家鑑價報告
- 3 配住戶協商 安置戶承購優惠由7萬降為15萬，
- 3 都更大會
- 3~5 分屋 違章安置計價方式
- 3 違章協商 要求免費贈送大小公，違章戶再協商
- 5 第8次小組會議
- 7 核定發布實施
- 7 舊屋點交，拆屋
- 8 開工典禮
- 8 縣府契約修改
- 9~10 施工計畫送捷運局確認

- 95年

- 1 小地主陳情 小地主5人要求提高補償
- 4 簽約 與縣府簽定公辦都更契約
- 5 補償金提存、土地移轉



- 97年

- 97.6

- 產權面積變化：經溝通，無影響都更計畫。
    - 變更設計：經溝通，無影響都更計畫。

- 97.8.8 使照取得；道路施作完成

- 釐正報告

- 6月，釐正初稿討論。
    - 9月，釐正初稿與各相關單位討論。
    - 10月，提報送釐正報告。
    - 11月，釐正報告核定。



- 97年

- 申報土增稅、契稅

- 9月-10月，先行溝通土增稅、契稅申報內容。

- 11月24日，核定釐正報告。

- 契稅

- » 1128，依先前溝通內容，第1次申報契稅。

- » 1218，第2次申報契稅。

- » 1227，核稅，繳稅。

- » 0119，完稅。



- 97-98年

- 土增稅 97年10月~98年1月

- » 申報表格未定案。

- » 以地籍整理前地號申報，或以地籍整理後地號申報

- » 違章戶、安置戶，移轉時間點？

















## ● 回顧與建議

- 感謝台北縣政府各單位之協助。
- 竣工結果勢必與事業計畫核定內容有異，仍建議簡化處理。
- 更新後建築物接管程序，建議貼近業界一般程序。
- 實施者取得土地，其前次移轉現值之認定，建議參酌實際取得。
- 釐正報告發布後，申報稅捐暨地政登記等後續作業之連貫性。
- 以實施者名義代替原所有權人辦理相關業務。
- 實施者、及實施者依權變辦法7-2取得，皆不適用條例46-3之稅捐減免？

