

108年新北市都更 法令講習會

108年11月6日

新北市政府都市更新處
更新事業科 鄧涵瑛 科長



簡報大綱

- 新北市政府配合都市更新條例修正公布施行後修訂之法令
 1. 新北市都市更新單元劃定基準
 2. 新北市都市更新建築容積獎勵辦法
 3. 新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法
 4. 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法
 5. 新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則
- 6. 都市計畫法新北市施行細則修正重點(108.07.03修正發布)
- 7. 104年2月1日前已報核之都更案共同負擔增列營業稅(108.08.08通案性處理原則)





新北市政府配合都市更新條例修正公布施行後修訂之法令

1. 新北市都市更新單元劃定基準
2. 新北市都市更新建築容積獎勵辦法
3. 新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法
4. 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法
5. 新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則



3

0

前言

都更條例
修法重點
及配套

中央修法概述

主要四大面向進行推動、中央/地方合作

健全

重要機制

鏈結都市計畫
提高申請門檻

解決

實務困境

明確容積獎勵
擴大稅賦減免

周延

程序正義

政府代拆四防線
弱勢戶提供協助

強化

政府主導

都更推動小組
設置專責機構

修法影響

實施者

申請門檻提高

獎勵項目明確
擴大稅賦減免

程序簡化

市政府

鏈結都市計畫

強化政府主導
/協助角色

增加行政
責任負擔

權利人

參與
估價師選任

保障弱勢權益
(居住/法律扶助)

4

0

前言

都更條例
修法重點
及配套

本市修法配套



5

1



新北市都市更新單元劃定基準

• 108年9月9日修正發布



6

1

更新單元 劃定基準

配合都更 條例修法

- 本基準須經都委會審議通過
- 指標須符合本條例 #6 第 1、2、3、6 款規定

修訂方向

維持
行政規則
保留彈性

相似內容
整併及增修

配合市府
TOD政策



7

1

更新單元 劃定基準

更新單元劃定 基準修訂

重建

更新地區

重建

非更新地區

整
維
#10

災
損
#11

		重建 更新地區	重建 非更新地區	整 維 #10	災 損 #11
#6	臨路 條件	✓	✓	✗	✗
#6	單元 規模	✓	✓	✗	✗
#8	建物 投影 比	✓	✓	✗	✗
#9 #10	指標	✗	✓	✓	✗
#9	屋齡	✗	✓	✗	✗

修法重點

A. 因應都更條例修法

B. 配合都更三箭政策

C. 條文整併及修正

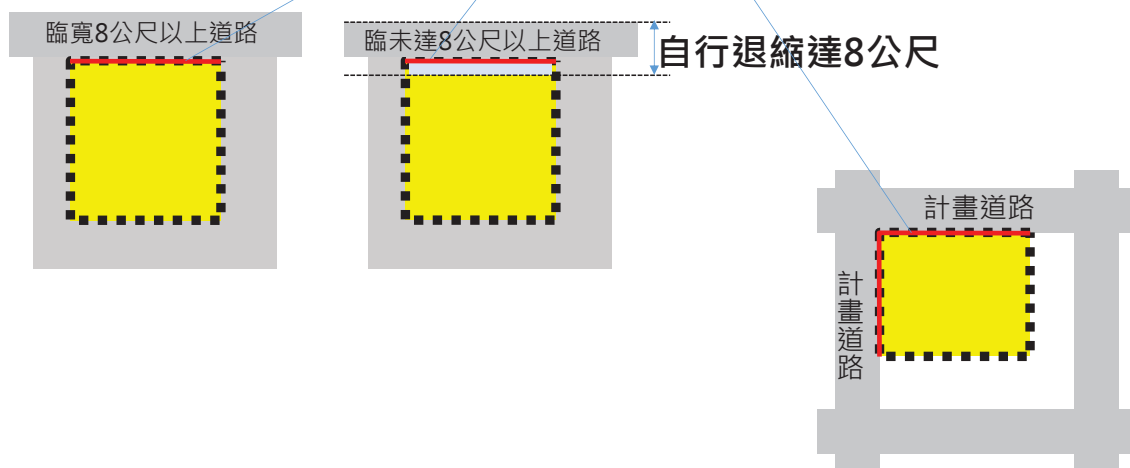
8

1

更新單元 劃定基準

臨路條件

- ✓ 臨路寬 (計畫道路、現有巷道) 或退縮基地達8m
- ✓ 臨街長總長度應達20m

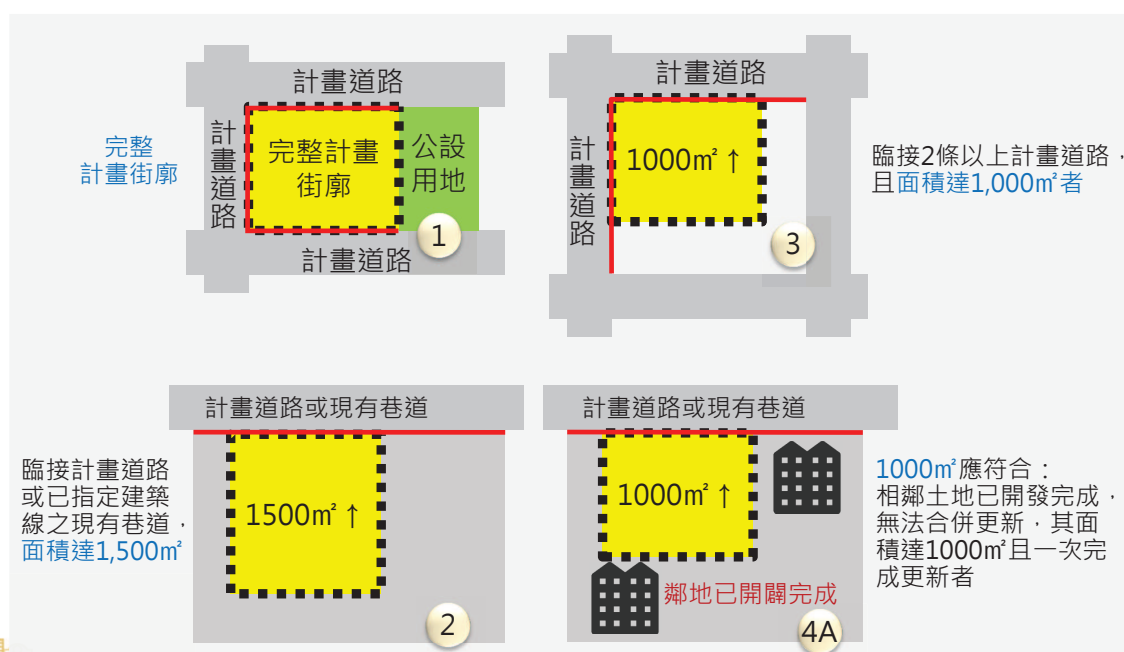


9

1

更新單元 劃定基準

規模面積



10

1

更新單元 劃定基準

規模面積 (有條件放寬500 m²)

免經審議會同意

計畫道路或現有巷道



相鄰土地已開發完成且無法合併更新，其面積面積達500m²且有下列情形：

- 1.經政府代管。
- 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。
- 3.祭祀公業土地。
- 4.以日據時期會社或組合名義登記。
- 5.以神明會名義登記。
- 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。
- 7.夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。

面積達500m²，更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積1/2

計畫道路或現有巷道



計畫道路或現有巷道



面積達500m²，更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者

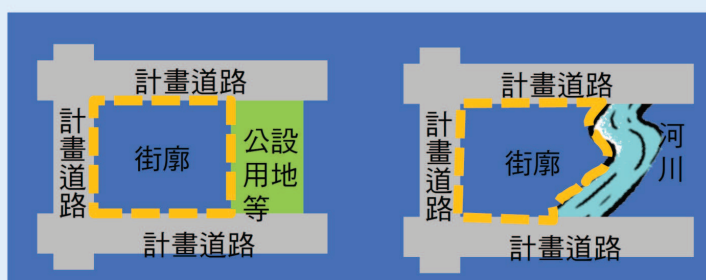
需經審議會同意

11

Q 什麼是「毗鄰土地已開發完成」？



Q 什麼是「街廓」？



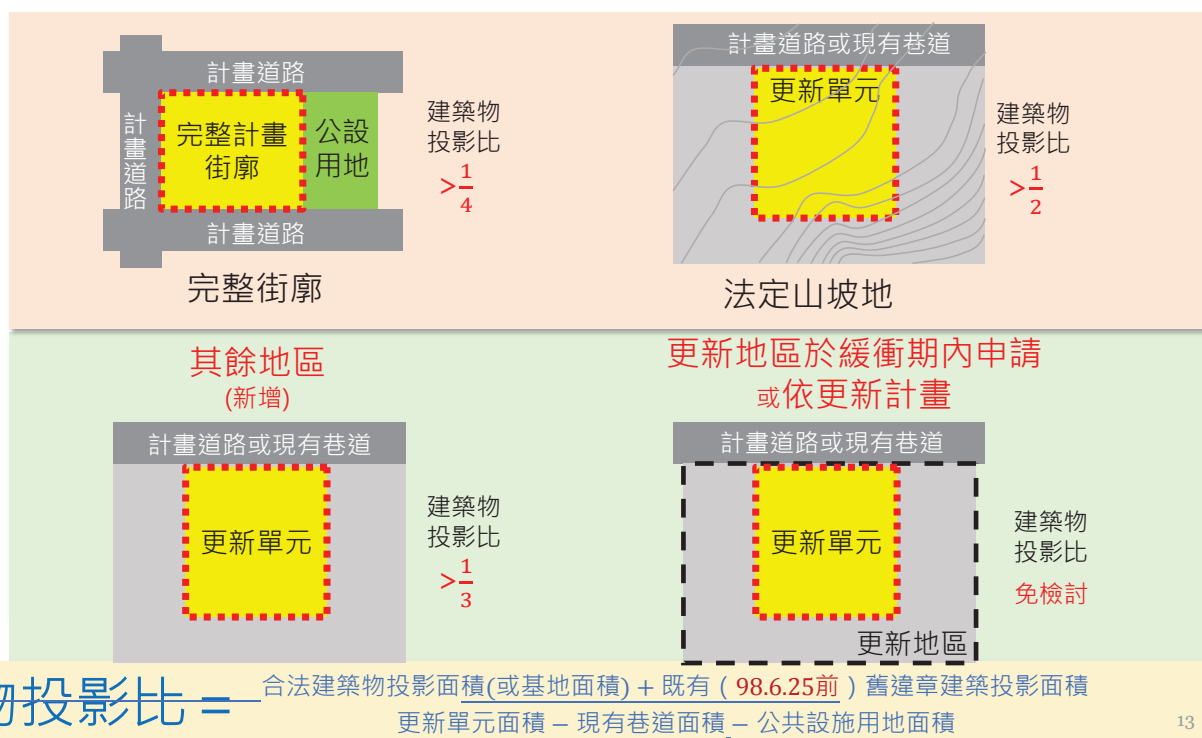
Q 什麼是「不影響鄰地」？

劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

1

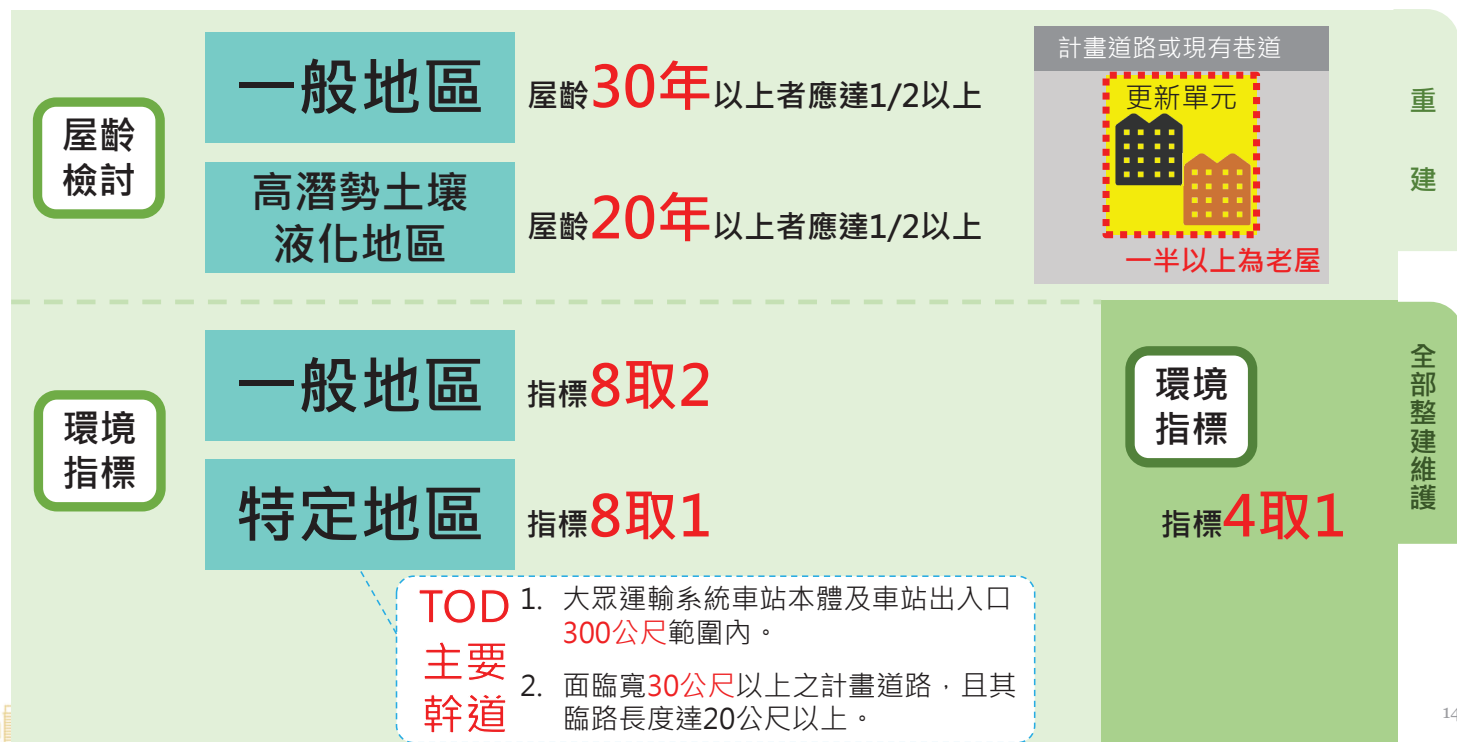
更新單元劃定基準

建築物投影比之檢討

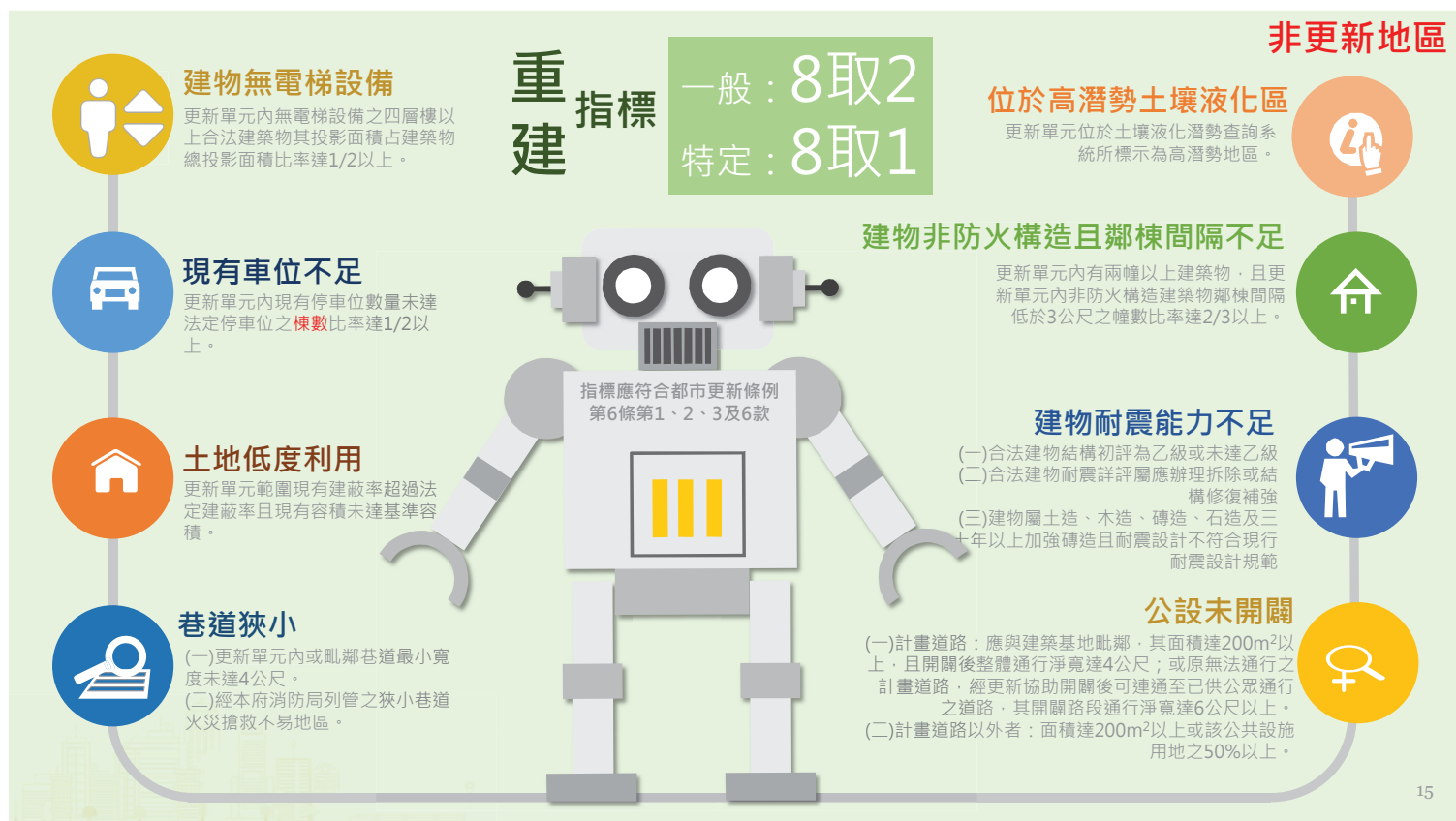


13

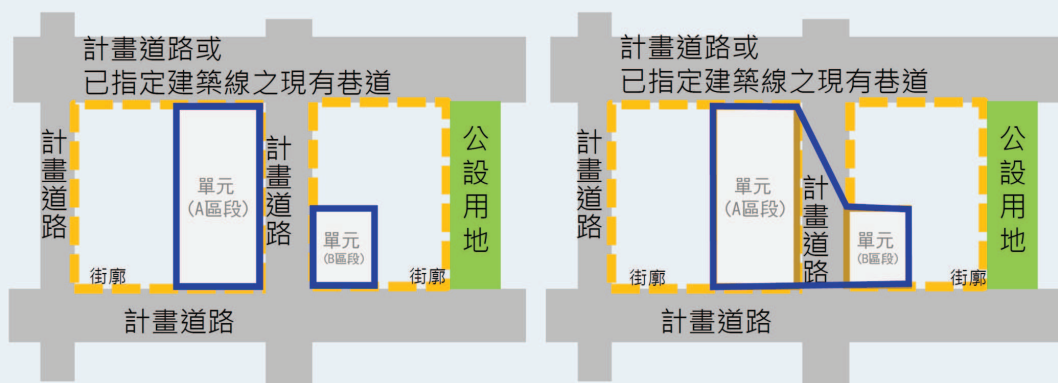
環境狀況及指標 非更新地區須檢討



14

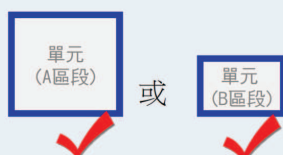


跨街廓更新單元也要記得檢討歐！



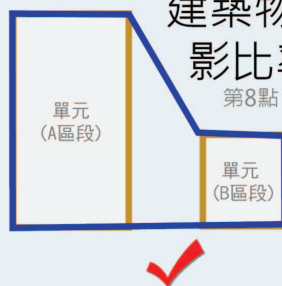
劃定基準

第6點1~3款



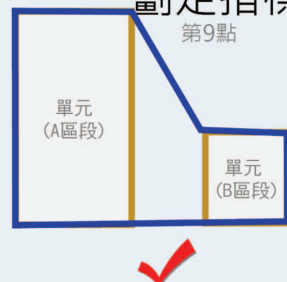
建築物投影比率

第8點



劃定指標

第9點



1

更新單元
劃定基準

危險建築儘速重建

免檢討

不得造成鄰地無法單棟建築
單元規模及臨路條件
跨街廓單元檢討
建築物投影比率
環境狀況及指標檢討



計畫道路或現有巷道



擴大範圍面積
最多1比1



新北市都市更新建築容積獎勵辦法

• 108年10月2日發布實施

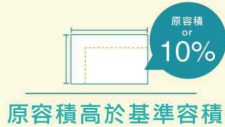


19

中央修法獎勵明確化 多元項目協助達到獎勵上限

都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)

既有獎勵



原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



處理舊違章建築物

處理占有他人土地之舊違章建築物，依實測面積給予獎勵。



結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



智慧建築

取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



耐震設計

依是否取得耐震設計標章及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之分級給予獎勵。



協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

新增獎勵

資料來源：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包

20

2

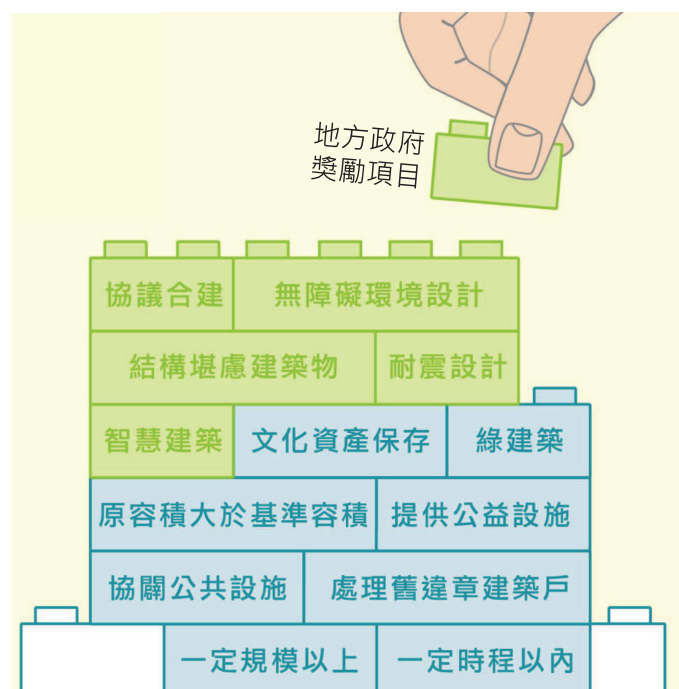
都更建築容積獎勵

都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 $\leq$ 20%)



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包²¹

2

都更建築容積獎勵

新北都更容獎辦法

提升法令位階

- 由行政規則提升至自治規則

移除中央獎勵項目

- 避免中央訂定獎勵項目與地方獎勵項目重複

獎勵明確化

- 針對建築容積獎勵之項目及計算方式等事項予以明確規定，增加審議穩定性

補充中央規定內容

- 針對建築容積獎勵之項目及計算方式等事項予以明確規定，增加審議穩定性

四項
修法
重點

都市更新建築容積獎勵辦法
108年5月15日修正發布

中央

一併適用

新北市

新北市都市更新建築容積獎勵辦法
108年10月2日發布實施

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於法定容積	10%
第6條	災損危險建築物且有拆除之必要者	8%、10%
第7條	公益設施-經政府指定額外提供	30%
第8條	協助開闢公共設施	15%
第9條	建築物保存維護	實際面積1.5倍
第10條	申請綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築設計	2%~10%
第12條	無障礙空間規劃	3%~5%
第13條	新建住宅結構安全性能評估獎勵	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	所有權人同意比例	5%
第17條	占有他人土地之舊違章建築戶	20%

地方訂定
項目係數

地方調整
部分條文

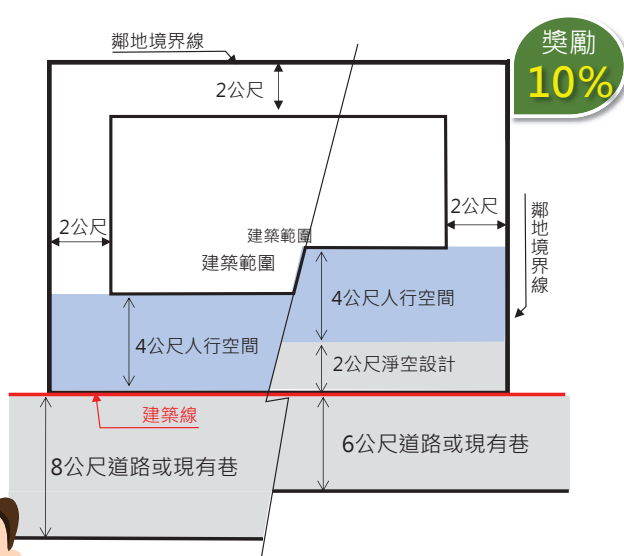
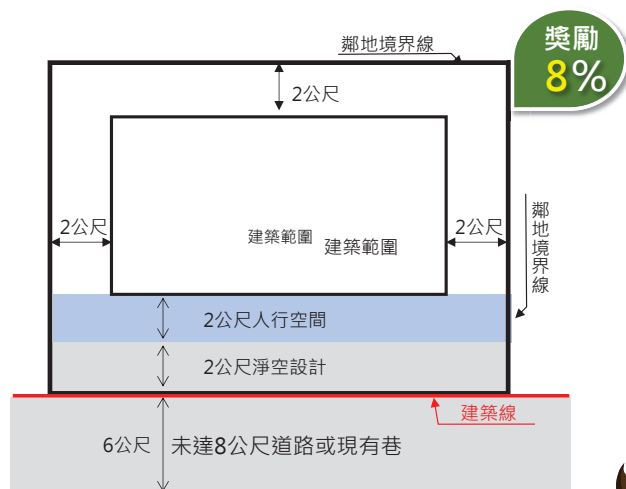
條次	獎勵項目	獎勵上限
第2條	退縮人行步道	8%、10%、 12%、15%、 20%、30%
	鄰地境界線	
	設計建蔽率	
第3條	捐贈本市都市更新基金	公式計算
第4條	設置街角廣場	實設面積
第5條	供不特定之公眾通行通道	實設面積
第6條	合法四、五層樓	四層樓2% 五層樓4%
第7條	基準容積率受土管限制應予降低者	10%

本市都市更新案件應優先申請
第2條套餐獎勵後，才可申請其
他單點獎勵項目。

23

新北都更容獎辦法-必選主餐 (4選1)

一般地區

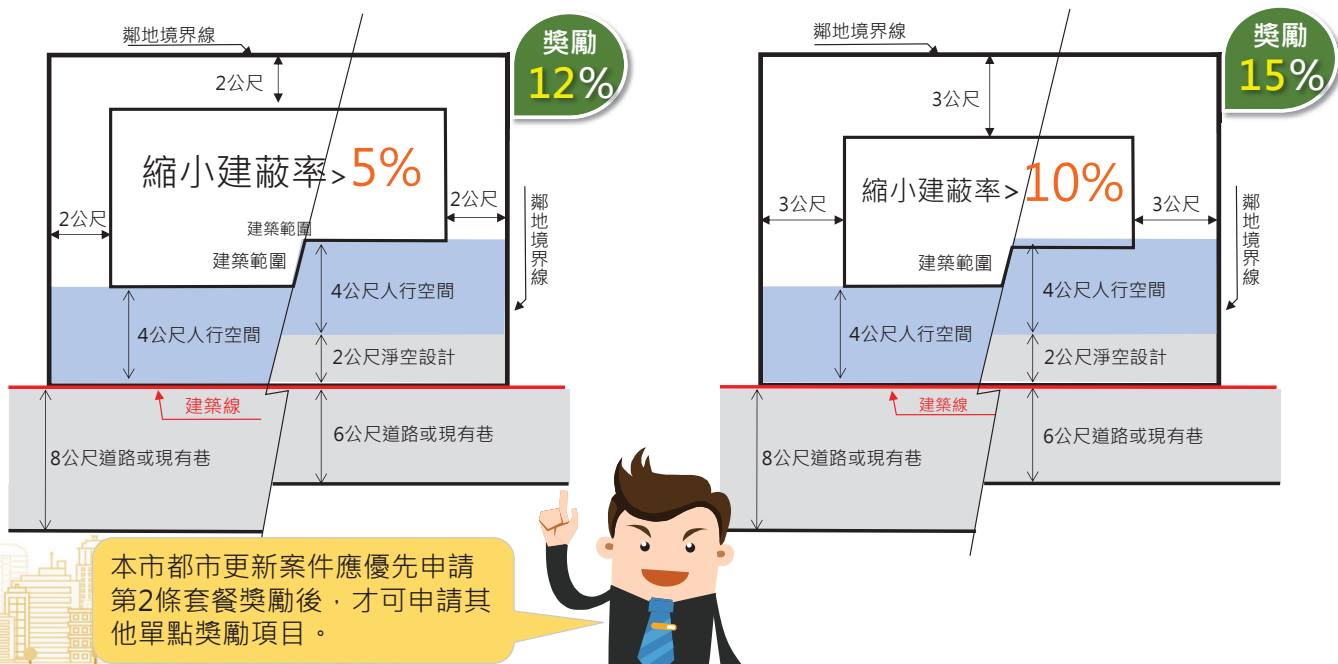


本市都市更新案件應優先申請
第2條套餐獎勵後，才可申請其
他單點獎勵項目。

24

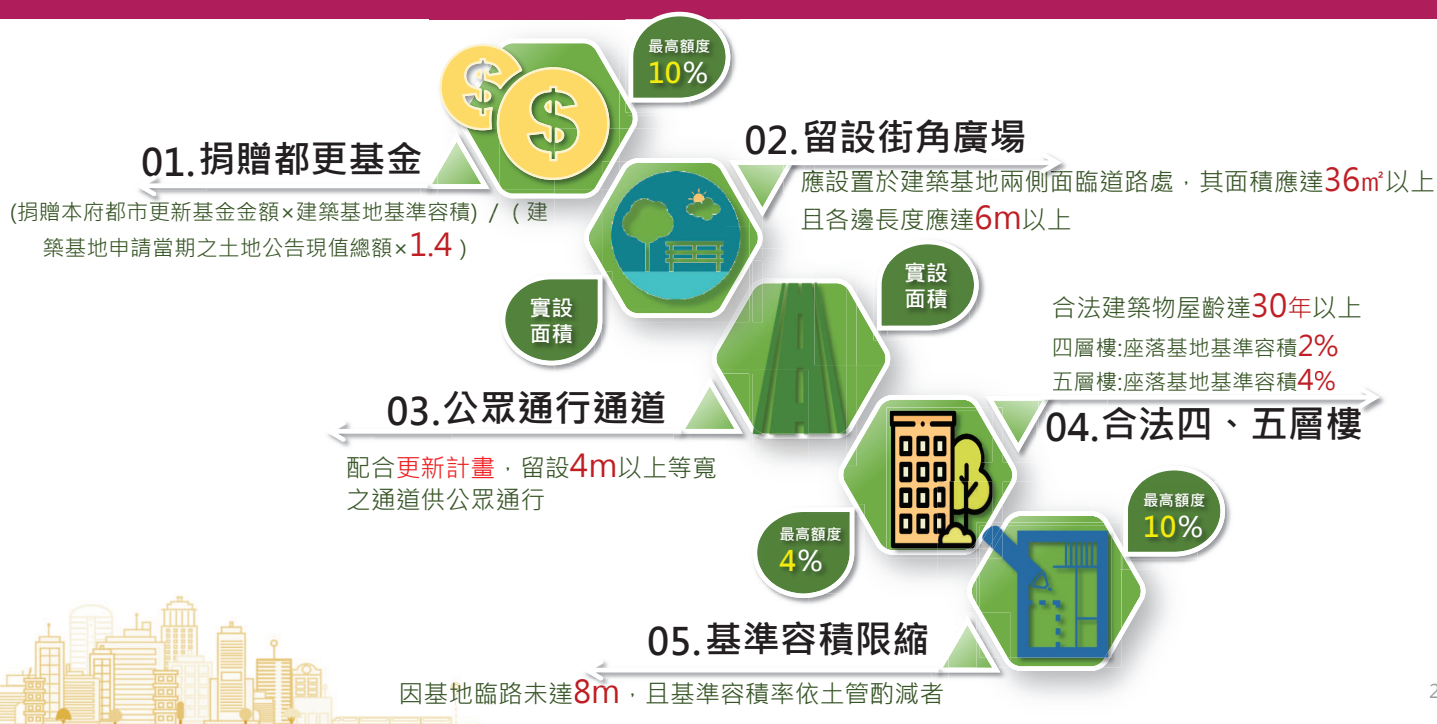
新北都更容獎辦法-必選主餐 (4選1)

非工業區或產專區



25

新北都更容獎辦法-自選副食 (吃到飽5選擇)



26

鼓勵申請公益設施 係數最高至1.8倍



2 都更建築容積獎勵

公益設施公告

優先設置公益設施項目7類
申請建照、事業計畫時，
尚有需求者，免調配



新北市政府城鄉發展局

108年3月21日 星期三 11:10 網站導覽 回首頁 回新北市政府 108年3月21日 星期三 11:10 請輸入關鍵字

熱門服務 · 最新消息 · 關於城鄉 · 主題專區 · 業務資訊及成果 · 意見交流 · 資訊公開

目前位置： 首頁 > 熱門服務 > 本市優先設置公益設施項目

本市優先設置公益設施項目

申請流程 項目內容

◆ 重要內容說明：

1. 法源依據：
 - 1) 「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第2點。
 - 2) 「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2、第47條及第48條。
2. 產權處理及時間點：
 - 1) 產權無償登記公有。
 - 2) 於領得使用執照完成水電及相關設施、設備或裝修。
 - 3) 會同受贈單位移交接管。
3. 管理費用：實施者提列管理費用。
4. 前述機制於都市更新案件以適用於新申請案件為原則，至於現有都市更新案件倘符合以下情況亦得適用：
 - 1) 取得土地及合法建築物所有權人100%同意增設公益設施者，續行審議程序。
 - 2) 未能取得土地及合法建築物所有權人100%同意增設公益設施者，由本府辦理公開閱覽及說明會後，續行審議程序。

2

都更建築容積獎勵

公益設施獎勵精進

其他途徑

(依「都市計畫法新北市施行細則」辦理)

都審案 建照案

申請捐贈
優先公益設施項目

即時函告需求機關
更新區位及數量

審議

核備

核發

都市更新案

選擇捐贈
公益設施項目

事業計畫
申請

即時函告需求機關
更新區位及數量

實施者依意見
納入規劃

公開展覽

專案小組審議

聽證程序

都更大會審議

核定發布

審議確認事項

- 增設停車空間
- 交通出入動線
- 基礎設施(備)
- 管理維護計畫
- 管理維護費用

- 為維持案件穩定性，故建議於公開展覽前即須確認受贈機關及空間規劃內容，後續若受贈機關因故變更，仍以維持同樣空間大小為原則。

29

3



新北市都市更新實施者擬訂報
核事業計畫範圍內認定公有土
地一定規模及特殊原因辦法

• 108年9月18日發布實施

30

3

市府主導 認定辦法

法源依據

◆ 都更條例第46條第4項規定

經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第12條第1項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

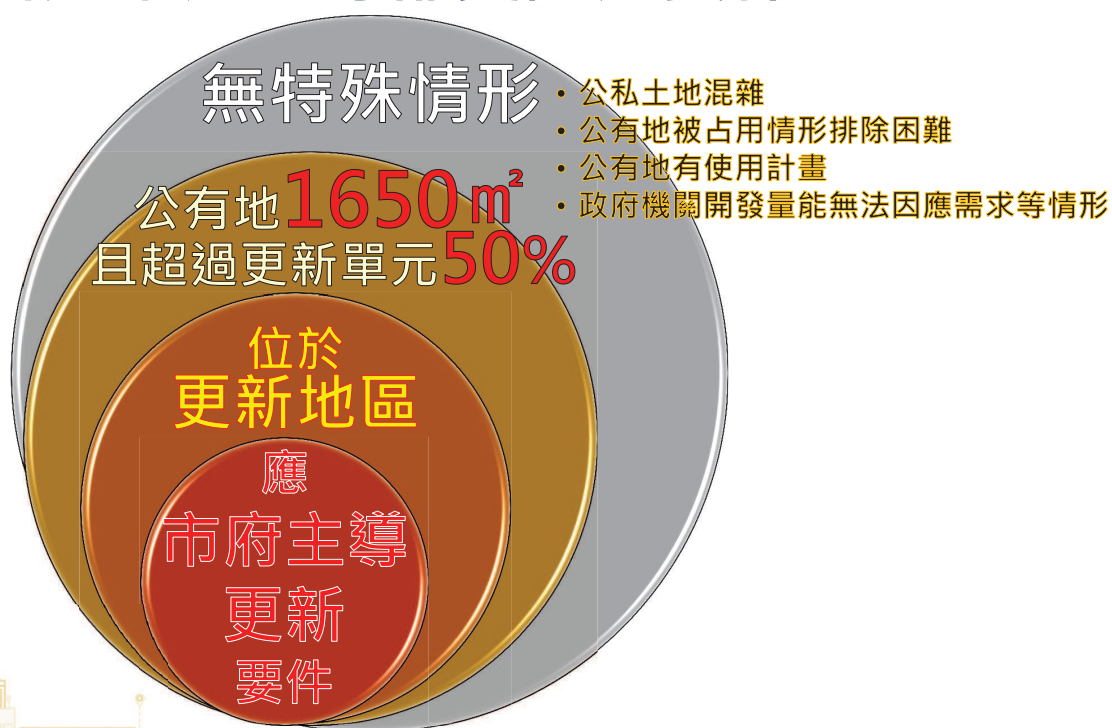


31

3

市府主導 認定辦法

新北市應主導都更認定要件



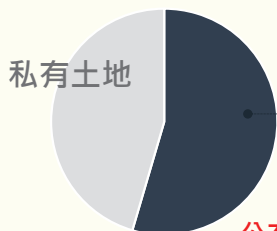
32

3

市府主導 認定辦法

申請報核之都市更新
事業計畫

公有土地面積及所占比率兩者皆符合，為「一定規模」



公有土地

- 國有地
- 直轄市或縣(市)政府土地
- 鄉(鎮、市)公所土地

公有土地面積及比率之計算，不包含公共設施用地面積

- 面積 $> 1650m^2$
- 佔更新單元土地總面積 $> 1/2$

33

3

市府主導 認定辦法

申請報核之都市更新
事業計畫

任一項皆為「特殊原因」

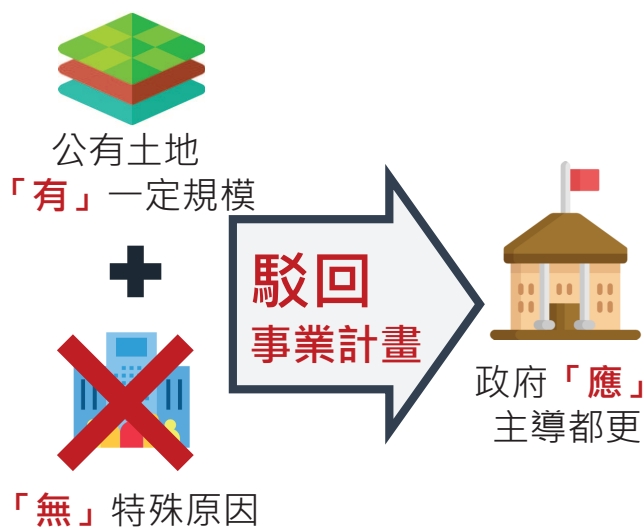
- 公私共有土地 $> 500m^2$ 或佔更新單元土地總面積 $> 1/4$
- 公有土地出租或佔用面積於公有土地總面積 $> 1/2$ ，或公有土地承租戶或占用戶 > 15 戶
- 私有土地所有權人 ≥ 30 人
- 私有合法建築物所有權人 ≥ 30 人
- 公有土地及建築物另有合理利用計畫，確實無法併同實施都市更新事業
- 其他經評估難以由本府依都更條例自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

參考財政局
「新北市市有不動產參加都市更新
處理原則」

34

3

市府主導 認定辦法



◆ 都更條例第12條第1項

決定實施者 (四選一)

主管機關

- 1 自行實施
- 2 委託更新事業機構為實施者
- 3 同意其他機關(構)自行實施
- 4 同意其他機關(構)委託更新事業機構為實施者

主管機關委託其他單位

35

3

市府主導 認定辦法

新北市主導都更案 調整範圍之情形

- 未能於相當時間內擬訂報核。
- 經公開評選程序達2次以上，仍無法委託都市更新事業機構擔任實施者。
- 經公開評選委託之實施者，未依所定期限擬訂都市更新事業計畫報核，並經同意予以解除或終止契約。

調整次數
以3次為限

每次調整後之都市更新事業計畫，應符合本辦法第3條(一定規模)規定，且無第4條(特殊原因)規定情形之一。

36

3

市府主導 認定辦法

新北市主導都更案 退場機制

調整範圍後
「無」一定規模

第3條

調整範圍後
「有」特殊原因

第4條

調整範圍
逾3次

第6條第2項

退場



將認定結果公告於**本府及**
所在區公所30日。



通知



以**書面通知**調整範圍前、後
之更新單元範圍內：

- 1.全體土地之所有權人
- 2.合法建築物之所有權人
- 3.他項權利人
- 4.囑託限制登記機關
- 5.預告登記請求權人。

4



新北市都市更新權利變 換實施者申請拆除或遷 移土地改良物辦法

• 108年7月24日發布實施

4

權變代拆 辦法

權利變換計畫核定

事業計畫核定

整合達
法定門檻

1 完備
都更程序

2 實施者
真誠磋商

3 市府
強制執行

39

4

權變代拆 辦法

實施者應先辦理1次以上協調會議

實施者先行協調
拆除或遷移事宜

協調達共識

協調達共識

協調不成

所有權人
自行拆遷

實施者
代為拆遷

實施者請求
主管機關代
為拆遷

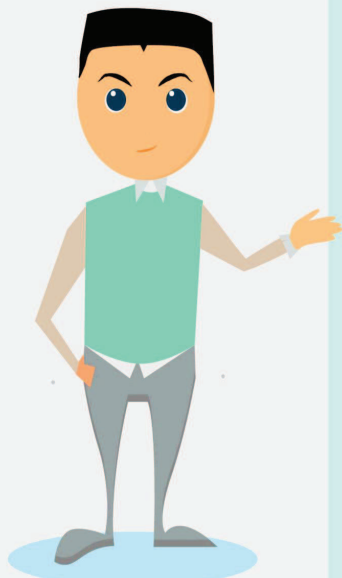
1 完備
都更程序

2 實施者
真誠磋商

3 市府
強制執行

40

實施者申請代為拆除前，應先辦理哪些事項？



實施者應先辦理1次以上協調會議

- 10日前寄發會議資料
- 送達戶籍地址及地籍謄本登載地址
- 每次會議召開需間隔2星期

- 期日、方式、安置
- 其他拆遷相關事項(就學服務、低收入戶、中低收入戶或身心障礙者生活扶助等)

辦理規定 01

協調不成 02

03 協調事項

- 待拆戶親自或委託他人出席協調會議，並作成會議紀錄
- 待拆戶累計三次以上未出席協調會議



4 權變代拆 辦法



本府受理實施者申請及審查文件

成立再協調小組進行協調(2次)

小組組成：
• 市府指派3-5人
• 實施者及待拆戶得於期限內各選任1人

屬一般案件

屬特殊案件
危險建築
或公辦案件

提審議會確認

本府執行代為拆遷

應檢附文件

1. 申請書
2. 通知待拆戶限期自行拆遷文件
3. 申請代拆清冊及照片
4. 拆遷補償費發放證明
5. 拆除執照，但符合建築法#78但書者免
6. 相關會議證明資料
7. 拆遷安置協調方案
8. 其他本府認為必要之文件

若待拆戶已將房屋點交予實施者或待拆遷之土地改良物已拆遷完成，本府即終止執行代為拆遷程序



代拆條款拔釘子戶 五股西雲路海砂屋自行拆除

最新更新：2019/08/21 18:51



新北市五股區西雲路海砂屋都更案協調多年不成，但就在市府通過並執行公權力排除釘子戶的「代拆條款」之前，西雲路都更案21日自行雇工拆除。中央社記者王鴻國攝 108年8月21日

例：五股西雲路都更案

5



新北市政府受理提議劃 定更新地區作業原則

• 108年8月22日發布實施



5

提議劃定更新地區

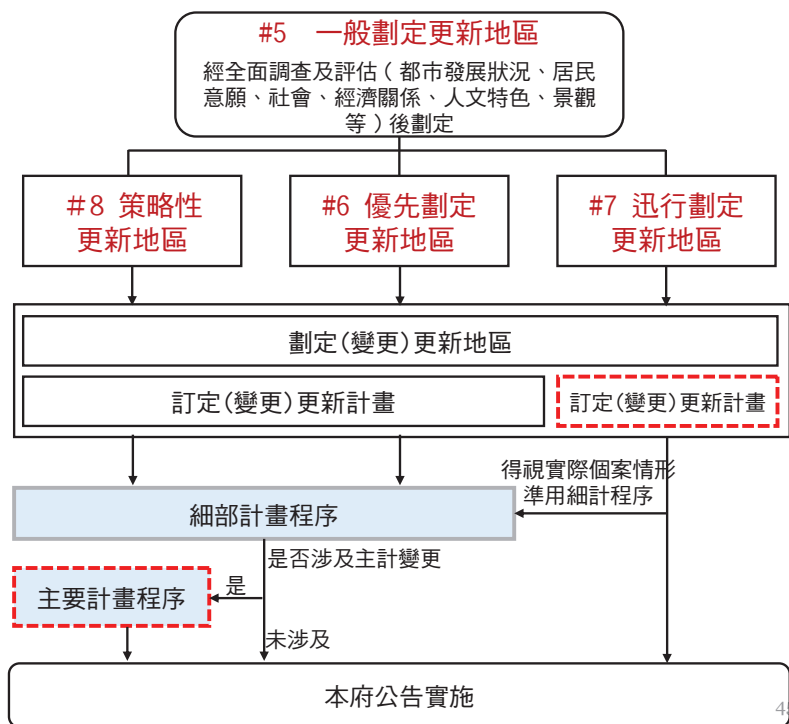
◆ 都更條例第10條規定

有第6條或第7條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區。直轄市、縣(市)主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
- 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市縣(市)主管機關定之。

法源依據及劃定程序



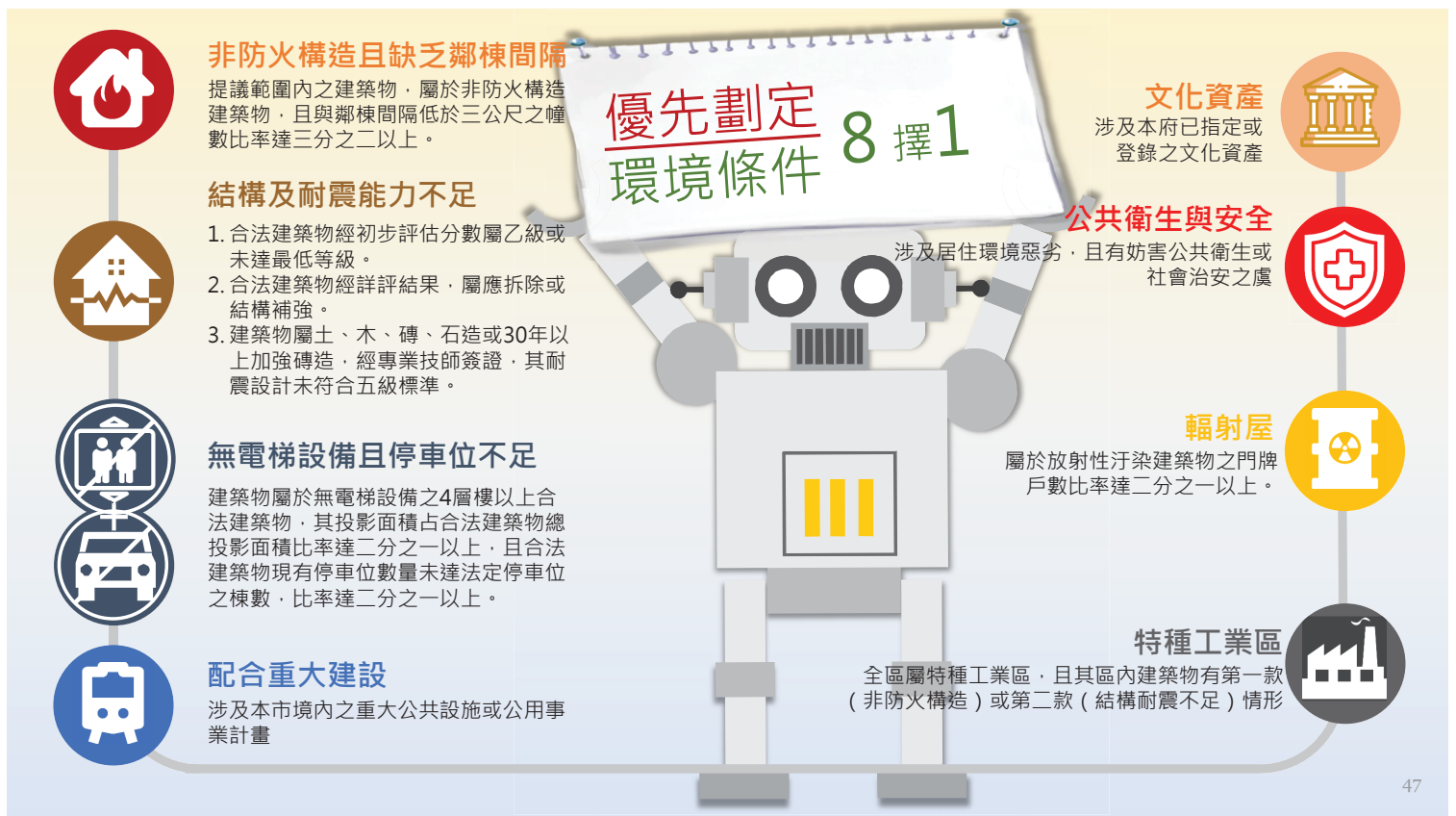
5

提議劃定更新地區

新北市受理提議劃定更新地區要件

	優先劃定地區 (都更條例#6、本原則#3)	迅行劃定地區 (都更條例#7、本原則#4)
明確的		
規模要件	完整街廓或面積達5000平方公尺	無面積限制
簡單的		以建築物完整使用執照為範圍
檢附資料	合法房屋證明文件 經專家學者鑑定證明 相關主管機關證明文件 提議劃定地區相關書圖 (提議單、訂定都市更新計畫草案及檢核表所列文件)	相關主管機關證明文件 提議劃定地區相關書圖 (提議單及檢核表所列文件)
快速的		
作業流程	提議人向市府提議 (依條例#6及作業原則#3規定並檢附相關文件) 經市府評估 有劃定必要 劃定更新地區前置作業 公開展覽30日及舉行說明會 都市計畫委員會審議 公告實施	提議人向市府提議 (依條例#7及作業原則#4規定並檢附相關文件) 經市府評估 有劃定必要 劃定更新地區書圖製作 公告實施
公告實施		





47



48

6



都市計畫法新北市施行細則修正重點

• 108年7月3日修正發布



49

住宅區使用項目重要調整

都市計畫法新北市施行細則 第14條

修正條文	原條文
三、經營下列事業： (十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 二十四、自助儲物空間業。	三、經營下列事業： (十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 --

商業區作住宅使用限制

都市計畫法新北市施行細則 第17條

修正條文	原條文
第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 <u>經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</u>	第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府建築主管機關核准拆除重建

就**原使用執照**登載使用項目從原有合法之使用。



51

開挖率放寬規範

都市計畫法新北市施行細則 第37條

修正條文	原條文
第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 <u>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</u> 一、 <u>因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。</u> 二、 <u>經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</u> 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。

得依**原使用執照**
當時規定之開挖率
或所登載之開挖面積重建。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府建築主管機關核准拆除重建



基準容積率有條件調整

都市計畫法新北市施行細則 第39條之2

修正條文

第三十九條之二 依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：

- 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。
- 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。
- 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。

前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：

- 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。
- 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。
- 三、四十公尺以上：百分之二十。

依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

- 一、**捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分**，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且**繳納經本府核定之管理維護費用**後，循都市計畫變更程序辦理。
- 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
- 三、申請期限至**中華民國一百十年七月三日止**。

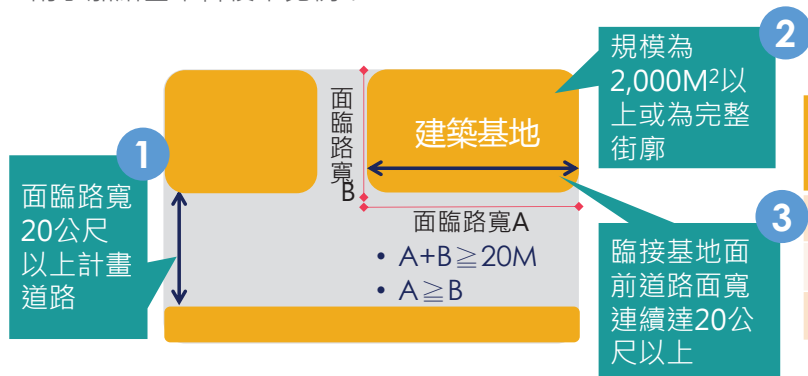
第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

53

39-2 基準容積率有條件調整



依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：



重點說明

- 為鼓勵民間加速都市更新之整合及形塑都市景觀，增訂沿主要幹道其道路寬度及建築基地達一定規模得提高基準容積比例等相關規定。

面臨路寬	容積提高比例	住宅區建蔽率
20M以上未滿30M	10%	50%
30M以上未滿40M	15%	↓
40M以上	20%	45%

非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降5%

54

39-2 基準容積率有條件調整



依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

1

於本條修正施行日起 **2** 年內提出申請，逾期不受理。

2

捐贈加給比例之**50%**容積樓地板面積

及其所對應之土地應有部分，優先提供：

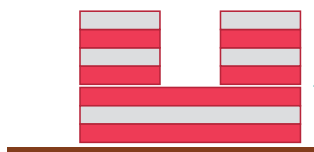
老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用

繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。



3

【商業區之建築基地】



- 不得設置圍牆
- 應符合第16條及第17條規定
- 自地面層起至地上3層應作商業或公共服務使用
- 不得為公寓大廈管理委員會之空間



重點說明

- 考量本市對於公共托老托育、社會住宅等公益性設施空間之需求及都市更新地區、危險老舊建築重建未完成前，原住戶之居住安置，訂定申請基準容積加給者，應捐贈老人活動、公共托老、托育、社會住宅及中繼住宅等公益性設施。

55

基準容積加值試算

以面臨景平路(24公尺道路)地區5筆住宅區土地為例

面臨路寬	容積提高比例
20M以上未滿30M	10%

基準容積率	基地面積(平方公尺)	基準容積量(平方公尺)
300%	2,004.82	6,014.46

係按比例提高基準容積率，後續若適用增額容積、容積移轉、容積獎勵均得以提高後基準容積率換算

加給後：

提高後基準容積率	提高後容積量(平方公尺)
$300\% + 300\% \times 10\% = \underline{330\%}$	6,615.91

捐贈加給比例之**50%**容積樓地板面積試算：

本案容積提高比例	捐贈加給比例之50%
10%	5%

捐贈容積率	應捐贈樓地板面積
$300\% \times 5\% = \underline{15\%}$	300.72

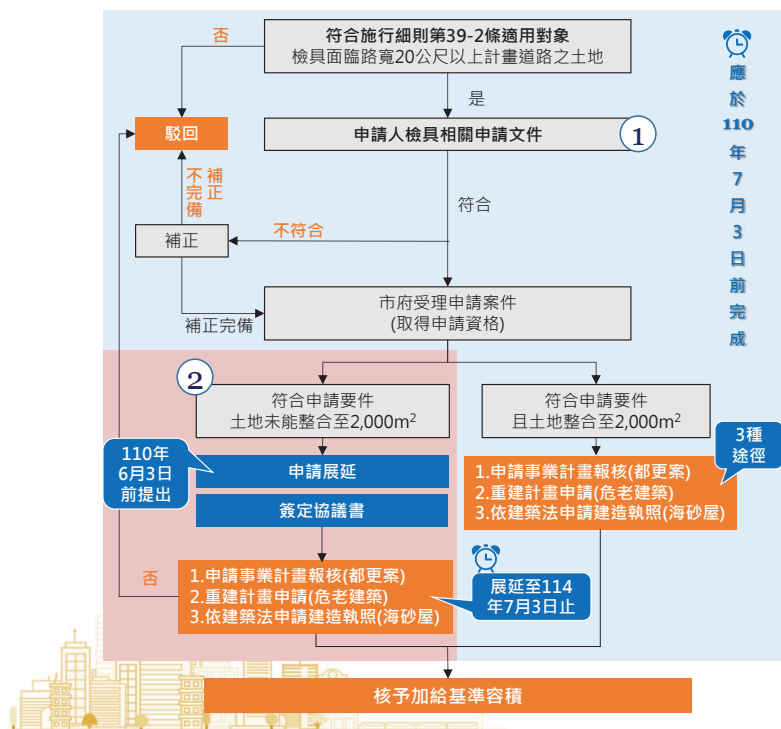
捐贈加給比例50%容積樓地板面積部分免計容積



56

新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點

108年8月22日公告實施



1 申請人應自行檢核基地是否符合條件，並檢具相關申請文件：

1. 申請書。
2. 申請建築基地範圍之土地清冊。
3. 申請建築基地範圍之都市計畫套繪地形圖影本(應標示申請土地臨接道路寬度及比例尺)。
4. 申請建築基地範圍之土地使用分區證明。
5. 申請建築基地範圍之土地登記謄本及地籍圖謄本。
6. 申請建築基地範圍其中一筆土地所有權人同意書。
7. 委託他人代為申請者，應提出委託書。

2 申請案件相關執行配套措施

1. 申請案件於110年6月3日(含)前，以書面提出展延申請，並於110年7月3日(含)前與本府完成簽訂展延協議書並繳納權利金，始展延整合時程至114年7月3日。
2. 權利金額500萬元整。
3. 114年7月3日(含)前應整合土地達2,000m²，並提出事業計畫報核或重建計畫、建造執照申請。
4. 屆期末完成土地整合、未提出事業計畫報核或重建計畫、建造執照申請，以及事業計畫核、重建計畫或建造執照之申請，經本府駁回者，自期限屆滿之日起，失其效力。

57

都市設計審查範圍

都市計畫法新北市施行細則 第45條

修正條文

第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

- 申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。
- 廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。
- 申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。
- 樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。
- 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。
- 都市計畫書指定地區。
- 其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。

原條文

第四十五條 下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照：

- 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。
- 廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。
- 工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。
- 都市更新單元。
- 申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。
- 樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。
- 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。
- 都市計畫書指定地區。

58

工業區立體化容積獎勵上限

都市計畫法新北市施行細則 第47條

修正條文	原條文
第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 <u>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</u> 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且<u>基準容積率為百分之二百四十以下</u>之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 <u>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</u>	第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且法定容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，<u>得依都市型工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵，不受第一項之限制。</u> 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

修正條文

三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：

(一)新增投資：基準容積之百分之十五。

(二)能源管理：基準容積之百分之五。

(三)設置營運總部：基準容積之百分之五。

二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間；合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

原條文

放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例及第五十五條等相關規定辦理，不受第一項之限制。

公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第三項容積獎勵之審核，在中央為經濟部或科技部，在本市為本府產業主管機關。

新北市工業區立體化方案 容積獎勵項目

容積獎勵項目

合計基準容積之20%為上限

各項獎勵認定依「**新北市工業區立體化方案**」辦理

**△F1
新增投資**

基準容積之15%為上限

- 申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃4.5億元者，平均每公頃再增加投資1千萬元，得增加基準容積之1%。

**△F2
能源管理**

基準容積之5%為上限

- 取得「ISO 50001能源管理系統」證書者，核給基準容積之1%。
- 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上者，核給基準容積之2%。
- 取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核定者，核給基準容積之2%。

**△F3
營運總部**

基準容積之5%為上限

- 於新北市設置營運總部，並取得經濟部核定之營運總部認定文件，核給基準容積之5%。

捐贈空間或繳納回饋金

基準容積之30%為上限

- 回饋金限定於各該園區與其周邊相關使用或公共設施之改善
- 捐贈空間除產業空間外，得包括提供產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間，且捐贈空間需集中留設，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理，後續依新北市市有財產管理相關規定辦理。

註：依都市計畫法新北市施行細則第48條規定，公益性設施得免計容積。(不得超過基準容積之百分之二十之獎勵)

61

新北市工業區立體化方案

法規依據

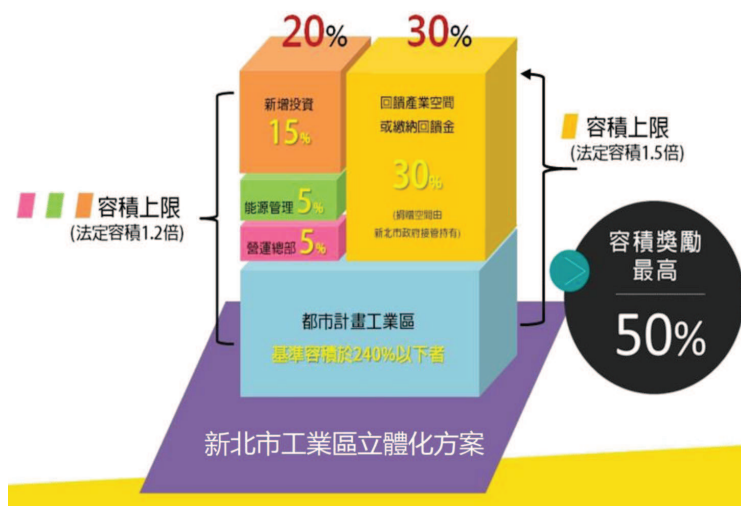
- 修訂「都市計畫法新北市施行細則」第47條
- 新訂「**新北市工業區立體化方案**」
- 新訂「**新北市工業區立體化發展方案審查作業要點**」
- 新訂「**新北市都市計畫工業區更新立體化發展案件審查收費標準**」
- 成立「**新北市工業區立體化方案審查委員會**」

適用範圍

- 申請基地應位於都市計畫範圍內之乙種工業區或產業專用區，且其基準容積以240%以下者為限。
- 申請基地之所有權人。

獎勵項目

1. 產業提升面：新增投資(15%)、能源管理(5%)或營運總部(5%)，總計上限不超過20%。(至少需達每公頃土地投資4.5億元)
2. 捐贈空間(以公益設施為優先)或繳納回饋金(30%)。



容積移轉合併工業區立體化容積獎勵不得超過法定容積之50%。

併同辦理
都更

立體化容獎+都更容獎≤50%
容積移轉≤40%

62



104年2月1日前已報核之都更案共同負擔增列營業稅

• 108年8月8日通案性處理原則



63

100年11月8日修正發布

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
	置費	物移遷補償費			
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			
	五、地籍整理費				
	六、其他必要之費用				
權利變換費用(B)合計：					
參、貸款利息(C)		貸款利息(C)合計：			
肆、稅捐(D)	印花稅等	稅捐(D)合計：			
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用				
	二、信託費用				
	三、總務及人事管理費用				
	四、銷售管理費用				
	五、風險管理費用				
管理費用(E)合計：					
陸、其他(F)		容積移轉費用、都市計畫變更負擔等			
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：					

104年1月16日修正發布

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			
	六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政事務之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用			
	七、審查費用				
	八、其他必要業務費				
權利變換費用(B)合計：					
參、貸款利息(C)		貸款利息(C)合計：			
肆、稅捐(D)	一、印花稅				
	二、營業稅				
稅捐(D)合計：					
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用				
	二、信託費用				
	三、人事行政管理費用				
	四、銷售管理費用				
	五、風險管理費用				
管理費用(E)合計：					
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			
柒、容積移轉費用(G)		申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：					

實務執行爭議

財政部國有財產署意見

部分實施者希望能將營業稅納入共擔

公、學會建議



108年8月8日召開研商會議

同意適用100年11月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」案件，由實施者自行評估後得增列營業稅。

營業稅之計算方式

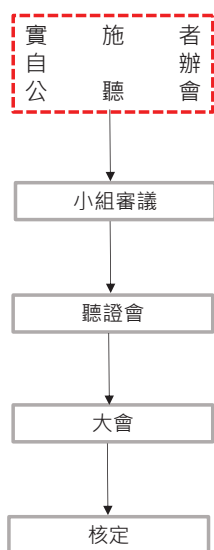
104年1月16日修正發布版本之計算式為準

更新後總價值 $\times$ (1-共同負擔比例) $\times$ $\frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定標準價格}}$ $\times$ 營業稅稅率

64

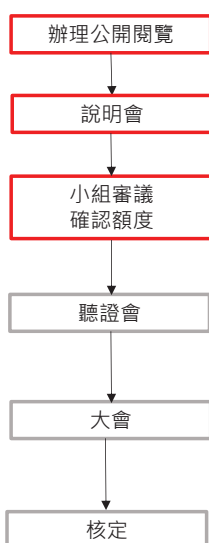
小組審議階段案件

事業計畫、權利變換計畫、事權併送案件



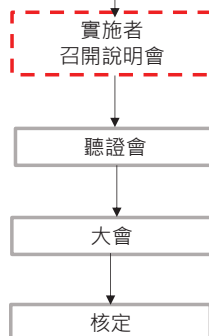
小組審竣案件

權利變換計畫、事權併送案件



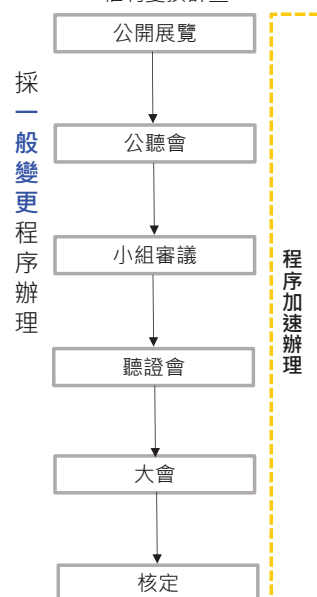
簡化程序

1. 實施者願意承諾在共同負擔比例維持不變之情況下提列營業稅
2. 實施者增列營業稅並取得全體土地及合法建築物所有權人同意



已核定案件

權利變換計畫



採一般變更程序辦理

程序加速辦理

法定程序

依本處理原則應辦程序



簡報結束
謝謝指教