

# 111年度新北市政府都市更新實務工作坊

## 都更整合實務與審議

講師 / 林育全 總經理

冠霖都市更新事業股份有限公司

日期 | 112年07月09日(星期日)

對象 | 市府同仁

地點 | 新北市政府307簡報室



# 林育全講師簡歷

## ■ 現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)
- 臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- 桃園市、金門縣\_都市更新及爭議處理審議會委員(111年~)

## ■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科

## ■ 私部門資歷

建設專案\開發整合\都更規劃\自主更新輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新規劃&整合顧問專案(逾200案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(北北基桃及高澎 6縣市20案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都更跨域學習平台|台日交流)

## ■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~112年 北北基桃竹及澎湖 6縣市22案

## ■ 其他經歷

- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 政府及學校都更課程講師  
營建署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義、高雄、澎湖、金門  
中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)  
政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)
- 臺北市都市更新學會常務理事|法宣專案辦公室執行長(96~102)

## ■ 公部門都更委辦案 (從重建到整維)

### • 臺北市都市更新處10案

111-112年 臺北市公辦整建維護試辦計畫

110-111年 都市更新整建維護輔導及協助政策推廣

107-108年 中山區自主更新諮詢工作站

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-112年 都市更新案專業審查

102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考

102-112年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業

101 年 臺北市都市再生論壇

98-112年 都市更新法令與業務輔導(111年併入重建教育案)

96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

### • 臺北自來水處工程總隊1案

107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務

### • 新竹市政府1案

101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

### • 都市更新自主更新輔導團5案

106-107年 臺北市建管處\_列管海砂屋輔導更新團隊

109-112年 臺北市都更處\_自主更新輔導團(列管海砂屋)

105-112年 基隆市政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程

108-109年 澎湖縣政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程

110-112年 桃園市政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程

### • 都市更新教育訓練5案

106-110年 臺北市都更處\_都市更新重建教育訓練(111年併入法宣案)

99-102年 臺北市都更處\_都市更新專業人員教育訓練

109-112年 新北市城鄉局\_都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-112年 新北市城鄉局\_都市更新教育推動計畫

112-113年 新北市都更處\_自主更新推動培訓計畫

# 課程核心：都更整合與審議過程常見問題解析

## ■課程單元

- 都更整合課題與計畫實施方式報核審議
- 都市更新事業概要應表明事項
- 都市更新事業計畫應表明事項
- 權利變換計畫應表明事項
- 都市更新法制程序及審議機制
- 新北市都市更新審議原則(含112年修正草案)
- 新北市都市更新審議原則與整合實務

# ■都更整合課題與計畫實施方式報核審議

- Q01.都更範圍(涉及毗鄰地、公有地、未開闢計畫道路)
- Q02.都更與移轉容積項目與額度分配(涉及專屬容積...)
- Q03.建築量體、樓層、結構、建材、公設比(涉及店鋪、公益設施)
- Q04.房屋坪數及汽車位分配(一樓與樓上戶的分配權值差異)
- Q05.房車選配方式及差額價金找補
- Q06.房租及搬家費補貼
- Q07.有違章面積、室內裝潢、地下室、法定空地使用補償
- Q08.融資與信託續建機制
- Q09.不動產稅賦由誰負擔
- Q10.協議合建約定與權利變換權值的差異
- Q11....



Q.建商的私權契約約定與申請政府都更審議的實施方式差異？

# 都更整合課題與計畫實施方式報核審議

實施方式	事業計畫及權利變換計畫送件組合		備註
1.協議合建	1.擬訂事業計畫		無法達100%變更為權變
2.權利換變	2.擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	<p>Q.建商的私權契約約定與申請政府都更審議的實施方式差異？</p> <p>Q.事業計畫達100%同意可否變更為協議合建方式撤銷權變計畫？</p>
	3.擬訂事業計畫、擬訂權利變換計畫	分送	
	4.變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	
	5.變更事業計畫及變更權利變換計畫	併送	
3.部協部權 80%以上	6.擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	
	7.擬訂事業計畫、擬訂權利變換計畫	分送	
	8.變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	

## ■ 事業計畫報核日\_都更條例#83

申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

## ■ 權利變換評價基準日\_權利變換實施辦法#13

第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

## 由土地及合法建築物所有權人為申請人，提出初步構想

- 一、更新單元範圍。
- 二、**申請人**。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善計畫。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、**預定實施進度**。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

第六、七、十一及十二，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

### ◆ 都更條例#74

實施者依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；  
逾期末報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。  
得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

- 都市更新建築容積獎勵辦法 108年5月15日修正之條文施行日起一定期間內，  
實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

#### 劃定應實施更新之地區

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積10%。
- (二) 期間屆滿之次日起五年內：基準容積5%。

#### 未經劃定應實施更新之地區

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積7%。
- (二) 期間屆滿之次日起五年內：基準容積3.5%。

# 都市更新事業計畫應表明事項 都更條例#36

01.計畫地區範圍

02.實施者

12.實施方式及有關費用分擔

03.現況分析

19.公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

13.拆遷安置計畫。

14.財務計畫

18.權利變換之分配及選配原則。

其原所有權人分配之比率可確定者

◆ **出資人**  
與實施者協議出資之人(都更條例#3.7)

20.實施風險控管方案

21.維護管理及保固事項

◆ **表明分配方式與原則**

◆ **權利變換實施辦法#17**

權利變換後應分配之土地及建築物位置，  
應依更新事業計畫表明分配方式辦理；  
未表明分配方式者，得由土地所有權人或  
權利變換關係人自行選擇。

05.與都市計畫之關係。

06.處理方式及其區段劃分

17.申請獎勵項目及額度

09.重建區段之土地使用計畫 含建築物配置及設計圖說

10.都市設計或景觀計畫

04.計畫目標

15.實施進度

16.效益評估

22.相關單位配合辦理事項

23.其他應加表明之事項

07.區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說

08.整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說

11.文化資產、都市計畫表明應予以保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

# 權利變換計畫應表明之事項

都市更新權利變換實施辦法#3

都市更新  
實務工作坊

8

- 01.實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地
- 11.工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期
- 20.其他經各級主管機關規定應表明之事項

## 02.實施權利變換地區之範圍及其總面積

03.權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

04.更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

15.更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖

16.更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖

10.各項公共設施之設計施工基準及其權屬

## 07.專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果

## 08.估價條件及權利價值之評定方式

06.第十九條第一項第四款至第十款所定費用

13.依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值

19.依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案

09.依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金

14.申請分配及公開抽籤作業方式

## 05.土地、建築物及權利金分配清冊

12.不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊

17.更新後土地及建築物分配面積及位置對照表

18.地籍整理計畫

## ◆ 土地、建築物及權利金分配清冊

01.更新前各宗土地之標示。

02.依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。

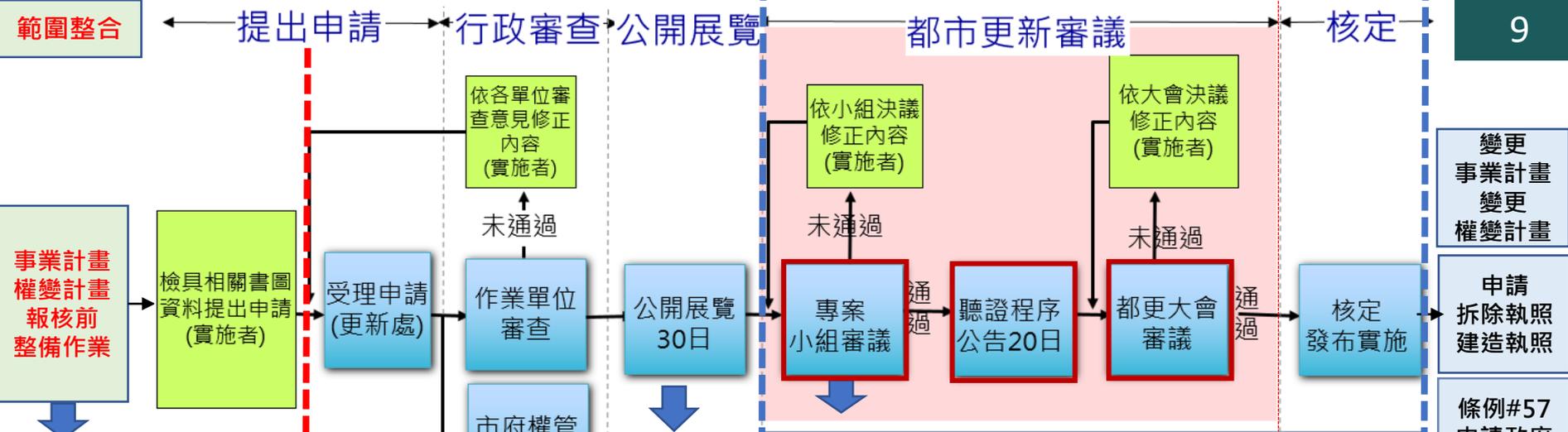
03.依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。

04.更新後得分配土地及建築物之名冊。

05.土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。

06.土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

# ■ 新北市都更法制程序及審議機制



- 整合作業
- 鄰地協調會
- 估價師選任
- **自辦公聽會**
- 事業計畫同意書
- 參與權變調查表
- 選屋申請書
- 公開抽籤
- 事業計畫
- 權利變換計畫
- 估價報告
- 相關附件冊資料
- 報核日當天謄本

事業計畫報核日

- ✓ 三家鑑價單位估價
- ✓ 更新前後權利價值估定
- ✓ 計算權利分配與共同負擔
- ✓ 選配意願調查(參與選配、不能選配、不願參與)
- ✓ 房屋及汽車選配申請(至少30天) 與找補計算

- ### ■ 新北市都市更新審議原則
- 專案小組收斂都更相關課題，續提大會容積獎勵、管理費額度、涉及各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費...
  - 必要時得就爭議或疑義事項，先提請大會審議
  - 事權計畫併送案件，先審事業計畫後審權利變換計畫

- ### 108.7.3修正公布都市計畫法新北市施行細則
- 都更案需都設審查 視基地或容積額度而定
1. 基地面積大於6000m<sup>2</sup>，且總樓地板面積大於30,000m<sup>2</sup>者
  2. 都更申請容積達基準容積1.8倍以上者
  3. 都市計畫書指定地區
- 都更+都設於公開展覽前可選分審或聯審

- ### 相關審查
- 交通影響評估 □ 文化資產保存審查 □ 受保護樹木審查
  - 環境影響評估 □ 山坡地審查 □ 水土保持審查 □ 其他權責單位

- 變更事業計畫  
變更權變計畫
- 申請拆除執照  
建造執照
- 條例#57  
申請政府代為拆除

# ■ 新北市都更法制程序及審議機制

## 各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法 內政部108年5月14日台內營字第1080807773號令訂定

- 委員17人至17人，專家學者+民間相關團體代表或社會公正人士，不得少於委員總數1/2。
- 任一性別委員，不得少於委員總數1/3。
- 委員任期一年，續聘以連續三次為限，且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

### 各級都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱本會）職掌如下：

- 一、關於事業概要擬訂、變更之審議事項。
- 二、關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事項。
- 三、關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。
- 四、關於權利變換有關權利價值爭議之協調事項。
- 五、處理實施者與相關權利人有關爭議之協調事項。
- 六、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。

- ✓ 委員任期：1月1日~12月31日
- ✓ 專案小組：常態\*3、政策、整維
- ✓ 諮詢研商會議
- Q. 委員任期改聘的影響？

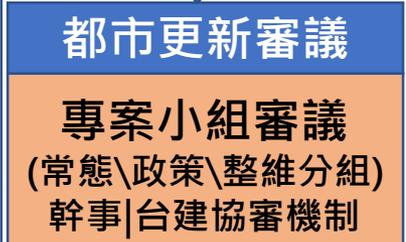
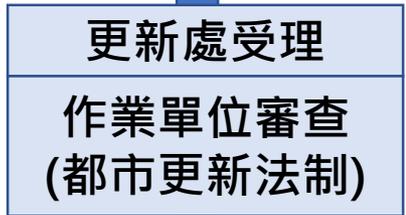
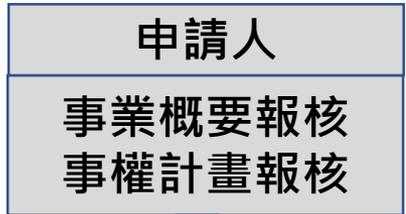
- 本會會議應有全體委員過半數出席始得開會；出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決之。
- 委員之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

- 本會為審議案件或處理爭議需要，得推派委員或指派業務有關人員組成專案小組調查並研擬意見，提供會議討論或參考。必要時，並得邀請其他專家學者、
- 委託專業團體或機構協助提供技術性諮商。
- 本會開會時，得邀請與案情有關之人民或團體代表列席陳述意見，並於陳述意見完畢後退席。
- 本會委員及工作人員均為無給職。
- 本會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於網際網路。

- 新北市都市更新審議原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。

# ■新北市都更法制程序及審議機制

## 課題：審議運作機制--法令規範 v.s 價值判準



相關審議

### 事業概要|事權計畫 (法定應備文件及表明事項)

幹事協審機關單位		協助審查範圍	其他涉及單位相關意見
工務局		法空及畸零地檢討、建築設計檢討圖說、廢巷改道	
交通局		車道出入口、人車動線規劃、U-Bike、公車站交通影響評估案件	
財政局		權變計畫、財務計畫	
地政局		估價報告書(權利價值評估)、實價登錄資料	
城鄉發展局	開發科	容積移轉(評點\代金)	
	都設科	工業區更新使用用途總量管制報告書部分章節內容資料須一致性確認	
	測量科	廢巷改道涉及建築線疑義 其他涉及指定(示)建築線疑義	



安置性、正當性、必要性、合理性、公益性、安定性

# ■ 新北市都市更新審議原則(含112年修正草案)

## 新北市都市更新審議原則

110年5月14新北府城更字第1104654494號令修正發布全文24點

- 本原則所列事項，**都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。**
- 本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用108年5月15日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。

事業計畫審議項目	權利變換計畫審議項目
<ul style="list-style-type: none"><li>• 人民陳情</li><li>• 單元範圍</li><li>• 各項都市更新容積獎勵</li><li>• 區內容移額度</li><li>• 巷道廢止或改道及廢水改道</li><li>• 建築設計</li><li>• 選配原則</li><li>• 風險控管方案</li><li>• 管理費率及各項申請容積獎勵管理維護費用</li><li>• 拆遷安置計畫</li><li>• 開闢、管維公共設施或公益設施</li><li>• 管理維護計畫</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 最小分配單元面積及不願或不能分配</li><li>• 分配情形</li><li>• 估價內容及條件</li><li>• 共同負擔金額及比例</li><li>• 計畫實施之確保</li><li>• 更新後產權及他項權利之登記</li></ul> 

# ■新北市都市更新審議原則(含112年修正草案)

## 修正緣由及方向 (修正共計27點，修正後條文為29點)

- 一、因應全球淨零、碳關稅趨勢，新北市因應**2050年淨零排放**目標：  
針對2050年淨零排放目標，建置**科技研發、氣候法治**兩大面向之基礎環境，推動能源、產業、生活、社會四大轉型策略，實踐於12項重要領域。
- 二、為達成**2050年淨零排放及2030年中程減量**目標：
  1. 新北市以排放量最大的住商部門、工業部門及運輸部門主軸，且依2050淨零路徑，以**智慧零碳建築、循環零廢生活、潔淨生產工業、綠色友善交通、韌性宜居城市**五大主軸提出行動計畫，同時兼顧公正轉型。
  2. 新北市政府**未來整體開發案將全面導入零碳設計**，以「**節能**」、「**儲能**」、「**創能**」等三大零碳思維著手，打造零碳宜居的生活環境。
- 三、配合2050新北淨零碳規劃，都更案將優先導入**低碳永續發展措施** (新增第8、14、15、17、18點)
  1. 將**低碳建築設計基本要求、標章優選低碳指標及優化工業及產專區環境規劃**等三作法納入都更審議要求。
  2. 都更基地**一定規模以上者**，要求義務取得**銅級綠建築及低碳建築標章**，也針對**建築設計或植栽規劃部分**，增加**節能及固碳的設計規定**。
  3. 在**工業區都更**部分，則更**強化其都更公益性及對周邊環境貢獻度**，未來不只增加產業空間供給量，還要提升產業環境的品質，同時以**建築設計、立體綠化及充電車位比率增加、配合提供綠色運具**等方式，達到**節能減碳**的目標。
- 四、修正與現行審議或案例經驗內容 (第5、6、7、10、13、16、19、24、28、29點)
- 五、酌修文字及點次遞移 (第4、9、11、12、20至23、25至27點)

112年新北市都市更新審議原則修正草案，修正內容以(藍字)標示，實際內容以新北市政府發布為準。

# ■ 新北市都市更新審議原則與整合實務

## ■ 事業概要

項目	審議原則三~四
核准 期限	實施進度載明事業計畫報核之 <b>期限以一年為原則</b> ， 倘因個案具特殊情事，並 <b>經審議會同意</b> ， <b>最長得增加為二年</b> 。
廢改 道、 變更 都計	審議會應就其規劃構想先予審議確定， 後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及 <u>第十六(二十一)點</u> 巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定 變更。

### Q.何種情況下，才要提送事業概要？

#### ■ 新北市都市更新單元劃定基準十二

**更新單元範圍不得重疊。**

但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，  
**不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。**

## 審議原則十七 (二十一)

**事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。**

但有下列情形之一者，不在此限：

- (一) 避免造成毗鄰土地無法單獨建築。
- (二) 鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。
- (三) 實施者自提修正更新單元範圍。
- (四) 因法令檢討導致更新單元範圍變動。

**經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。**

Q1.計畫報核前或報核後辦理鄰地協調?

Q2.鄰地協調如何辦理?應說明事項?應檢附相關的文件內容?

涉及  
範圍  
調整

### ■ 新北市都市更新案件審查作業要點

112年2月15日新北市政府新北府城更字第1124611282號令修正發布

- 六\_(二) **涉及更新單元範圍變更者**，**補正期限為九十日**。  
若都市更新事業計畫一併辦理權利變換計畫者，  
得申請展延三十日，並以一次為限。

# ■ 事業計畫 - 確認更新單元範圍 - 新北市都市更新單元劃定基準

## 五、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，且經新北市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

### ■ 新北市都市更新案件審查作業要點

112年2月15日新北市政府新北府城更字第1124611282號令修正發布

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，**應敘明理由逕予駁回其申請**：

**(五)更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。** (範圍調整符不符合劃定基準?)

(六)都市更新事業計畫範圍有重疊，先報核案符合本條例第三十七條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。

#### 六、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，並符合右列規定之一：**

(一) 為完整之計畫街廓。

(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。

(三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。

(四) 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：

1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。

2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者：

(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。

(五) 面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者：

1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。

2、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。

**經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。**

街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。

基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地者，該鄰接河川、空地或用地邊界，視為街廓邊界。

# ■ 課題：人民陳情\_更新單元

- 人民  
情陳
- 實施者須說明具體處理方式及協調情形。
  - 私契約非屬審議事項。

- 更新  
單元
- 範圍諮詢會議
    - ✓ 範圍不完整或有爭議，必要時將於**公展前召開範圍諮詢會議確認範圍。**
  - 公展後審議
    - ✓ 除委員建議調整範圍、人民陳情或實施者自提調整範圍者外，  
**第1次小組確認範圍及尊重範圍諮詢會議結論。**



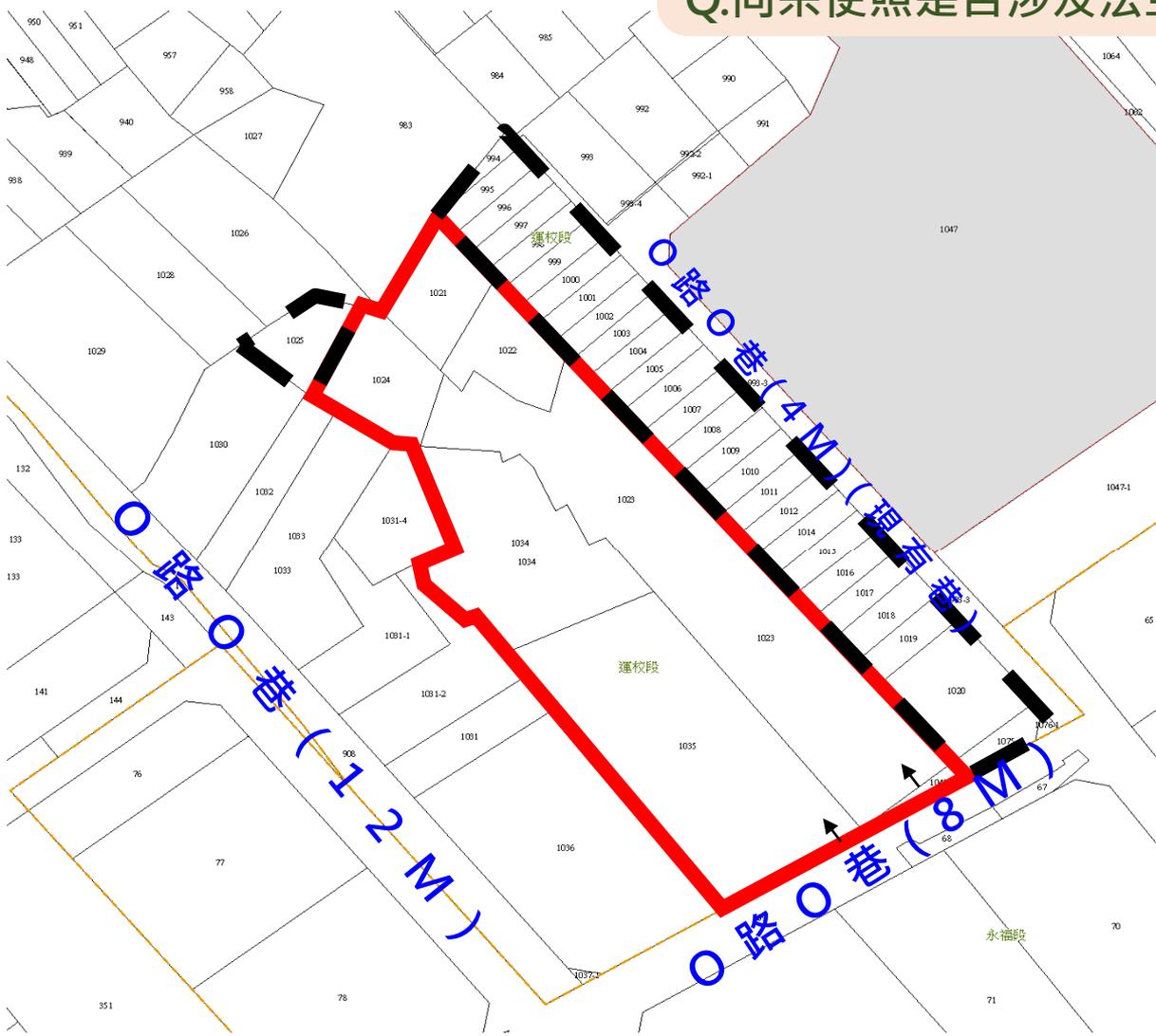
- 陳情事項有那些？
- 取得都市更新事業計畫同意書
  - 審議簡報補充說明最新同意比率(座落位置)
- 尚未取得都市更新事業計畫同意
  - 事業計畫附錄補充協調紀錄(應包含那些內容...?)
  - 簡報說明陳情意見與實施者處理方式、座落位置
- 審議調整或自提範圍調整

## 真誠磋商

人民陳情回應  
實施者  
不是只說結果  
具體做了甚麼  
留下那些紀錄

# ■ 案例討論1-1

- Q.毗鄰土地無法單獨建築?
- Q.鄰地協調?
- Q.同宗使照是否涉及法空分割及共同壁?



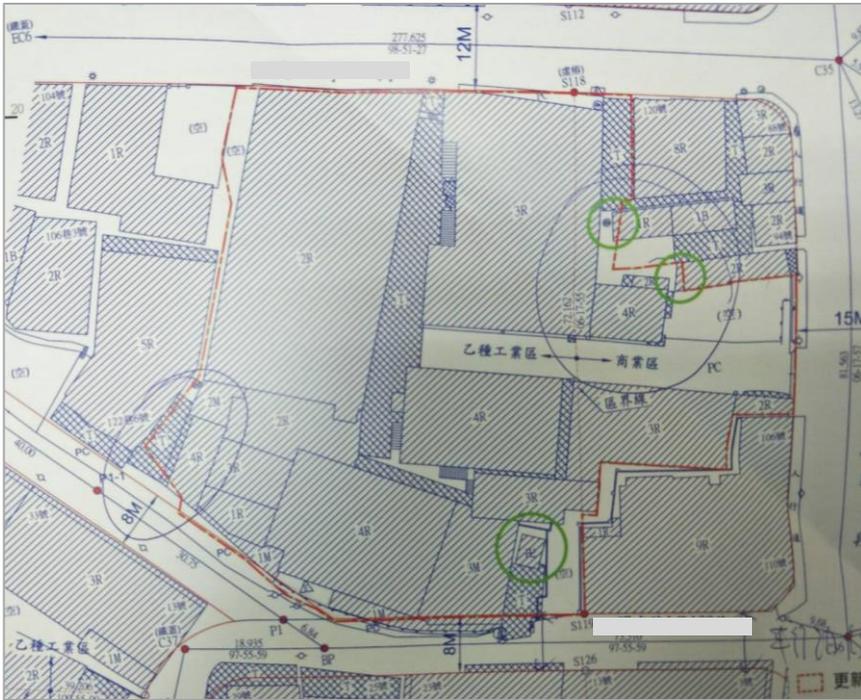
# ■ 案例討論1-2

景福段818-7、818-8地號同意參與都市更新，大智段263地號現況地上物難以延伸使用，且臨接建築線長度為2.3公尺，倘若排除更新範圍難以獨立興建，故將該4筆土地納入更新單元範圍。

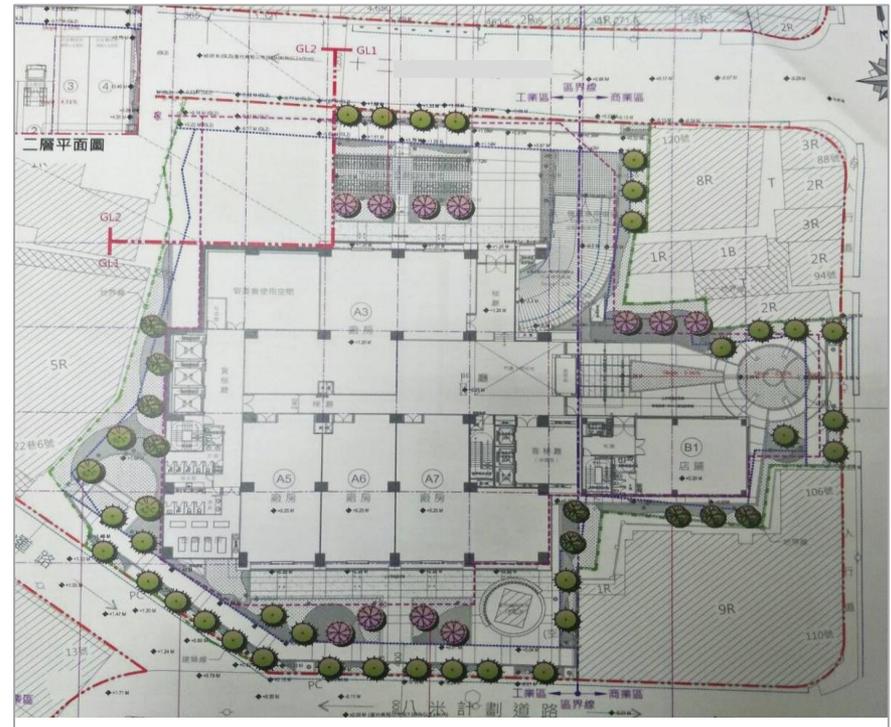


基地內現有通路，現況鋪設柏油

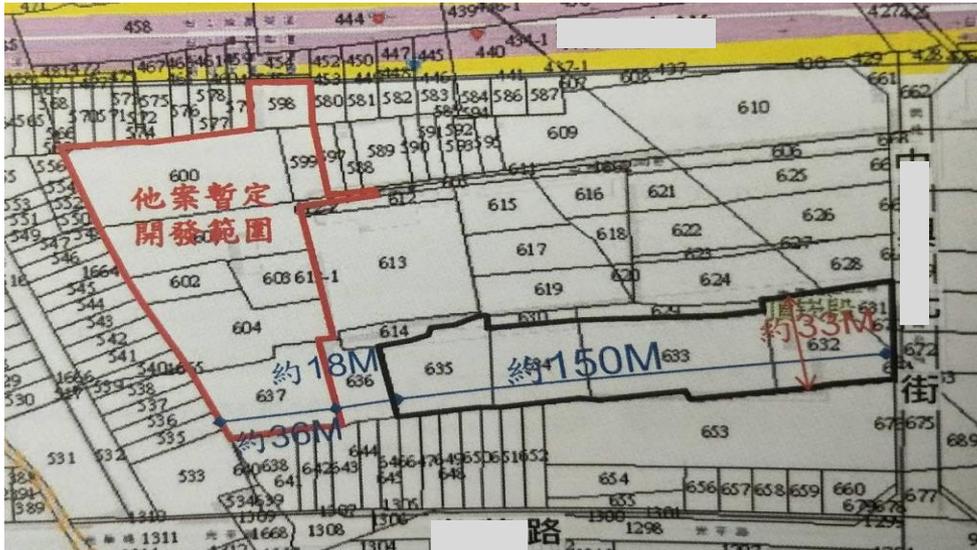
# ■ 案例討論1-3



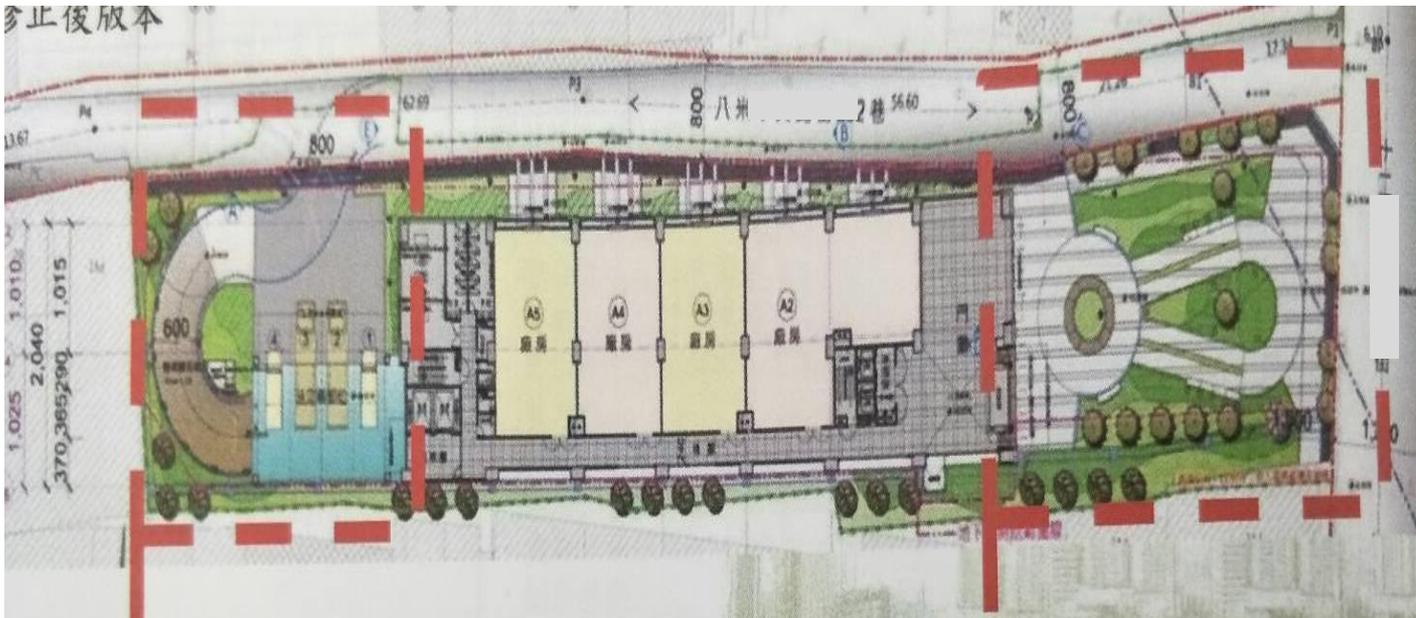
- 毗鄰土地鄰地協調紀錄
- 國有土地部分分割納入更新單元
- 地上建物跨越更新單元地界線外  
地上建物權屬及拆除範圍確認
- 未立案之宮廟主體保留與違章拆除



# ■ 案例討論1-4



- 毗鄰土地鄰地協調紀錄
- 未納入毗鄰土地的交通動線考量
- 地上建物跨越更新單元地界線外
- 地上建物權屬及拆除範圍確認
- 對側建物現況致臨路寬度不足8米



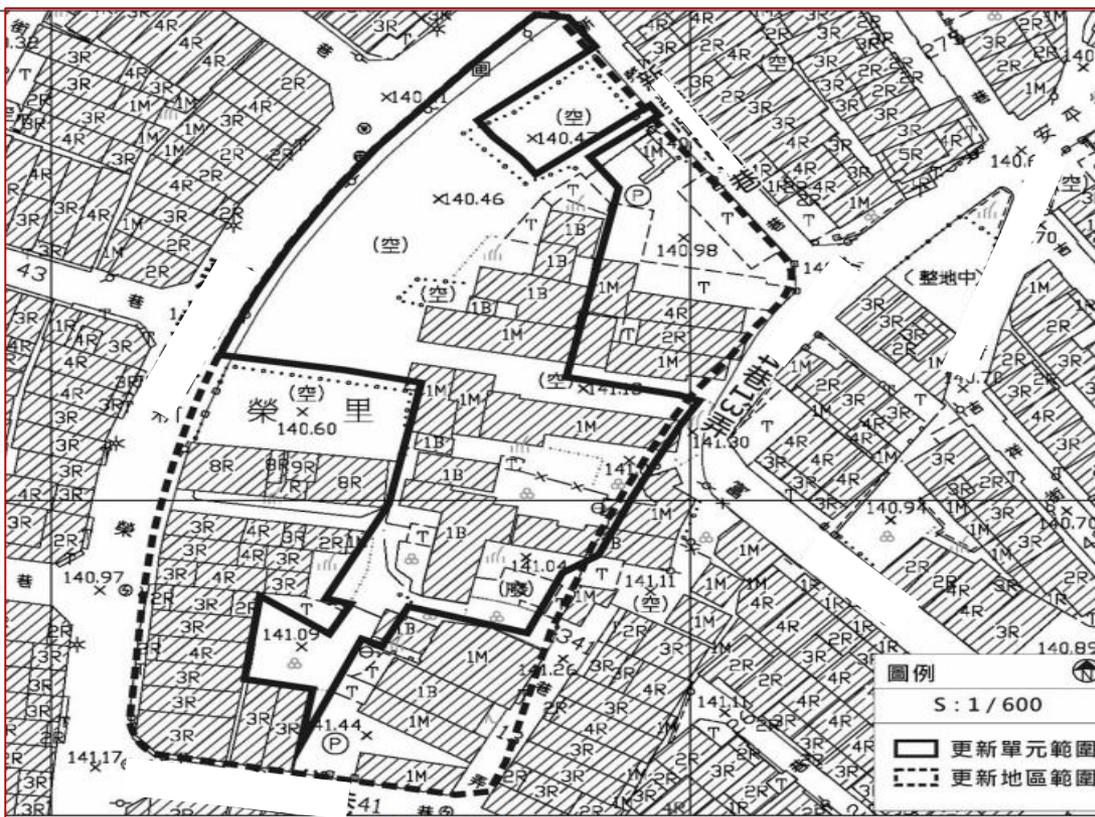
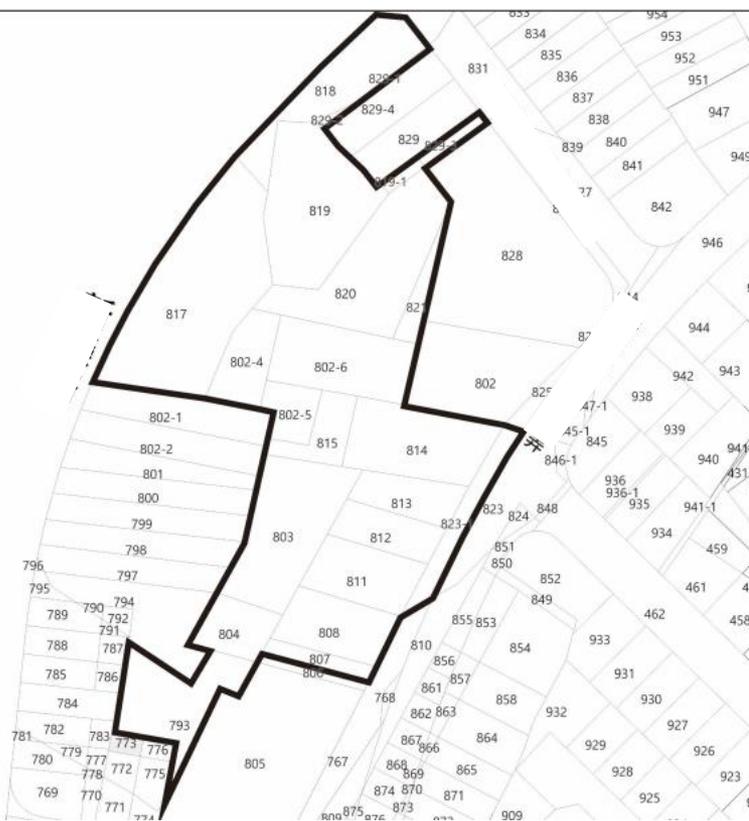
# ■ 案例討論1-5

100%同意，產單1人，協議合建

Q.範圍合理性？

Q.鄰地協調？

Q.坐落範圍內外之地上建物與未開闢道路？



# ■ 新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點

111年5月30日新北府城更字第1114676186號令修定發布全文5點

## 先依申請報核後調整更新單元範圍之審議程序

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第九條規定及下列先行審議方式後規定辦理，再提新北市都市更新及爭議處理審議會審議確定。

類型態樣	公開展覽及公聽會	更新單元範圍調整	辦理後續程序	擴大範圍部分	縮減範圍部分	自行申請調整
事業概要	-	應經 <b>專案小組</b> 先行審議	申請人應於提審議會前召開說明會周知	相鄰土地所有權人表達參與更新意願	土地或合法建築物之所有權人 <b>表達不願參與更新</b>	應 <b>重新取得調整後</b> 更新單元範圍私有土地及私有合法建築物 <b>所有權人同意</b>
事業計畫	尚未辦理	視案件需要邀集委員及有關人員召開 <b>範圍諮詢會議</b> 先行審議	實施者應於辦理公開展覽前召開說明會周知	應達條例第22條(事業概要)或第37條(事業計畫)規定之同意比率 <b>並獲申請人或實施者同意</b>	申請人或實施者檢附相關協調證明文件審議會 <b>得依其同意情形審議同意排除</b> 更新單元範圍	達本條例第22條(事業概要)或第37條(事業計畫)同意比率。
	已辦理	應經 <b>專案小組</b> 先行審議	應依條例第32條規定 <b>重行辦理公開展覽及公聽會</b> 。但情形特殊，經審議會同意，且實施者召開說明會周知者，免重行辦理公開展覽及公聽會。	不得超過申請報核時之自行劃定更新單元面積		不得超過申請報核時之自行劃定更新單元面積

### Q.單元範圍何時調整?

- 其他
- 1.範圍調整應符合新北市都市更新單元劃定基準。
  - 2.未符上列各款規定者，其處理方式得提審議會審議確定。
  - 3.因更新單元**造成毗鄰土地無法單獨建築**或因**法定空地重複利用**調整範圍時，**得不受關重行辦理公開展覽及公聽會及重新取得同意書之限制**；其調整後更新單元範圍之同意比率仍應符合條例第37條規定，實施者並應召開說明會周知。

# ■ 事業計畫 - 更新單元範圍 - 涉及公有土地

## 審議原則十八(二十二)

**更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：**

- (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第66條規定辦理
- (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。

## ■ 新北市市有不動產參加都市更新處理原則#6 108年11月14日新北市政府新北府財開字第 1082133581號函修正發布

市有土地面積合計未達250m，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體所有權人同意者(私有土地及私有合法建築物)，

**得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理。**

前項標售，應予公告，且應載明標售市有不動產參加都市更新相關事宜。

市有不動產依第一項規定辦理三次標售仍未標脫，須參加都市更新事業者，應以權利變換方式參加。

但該都市更新事業計畫變更且經都市更新主管機關核定發布實施，而仍以協議合建方式辦理，並符合第一項規定時，得重新辦理標售。

# ■ 新北市市有不動產參加都市更新處理原則

108年11月14日新北市政府新北府財開字第 1082133581號函修正 發布第5點、第6點、第9點、第10點、第13點

都市更新  
實務工作坊

25

以同意劃入更新單元為原則，但另有開發利用計畫者，得要求都更主管機關不劃入更新單元。

**#11市有不動產參加民間辦理之都市更新事業**，於都市更新事業**概要核准之日起**

或實施者逕行擬具**都市更新事業計畫召開公聽會之次日起**，**應停止受理申請新承租案或承購案。**

已受理之承購案，**除已完成繳款者外**，應註銷之；

已受理之新承租案於都市更新事業計畫核定前，得繼續辦理至結案。

但都市更新事業計畫核定後，新承租案仍未辦理結案者，應註銷之。

前項都市更新事業概要失效、撤銷或事業計畫因撤銷、撤回、駁回者，得恢復受理申請新承租案或承購案。

依本點規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，依第六點規定辦理之標售案，

其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

**#5以權利變換方式參加**，得選擇分配更新後之土地、建築物或**權利金**。

但應分配之土地及建築物**未達最小分配面積單元**，無法受分配者，得領取現金補償。

分配更新後土地及建築物者，其實際選配之權利價值總值，**以不超過應分配價值為原則**。

採分配**權利金者**，得就更新後應分配權利價值選擇全部或一部為之。

實施者應於都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理**權利變更登記前全數繳付**，並權利計畫中載明。

得由市府主導辦理都市更新	市有土地面積比率 > <b>更新單元總面積1/2</b>
	更新單元總面積 <b>1/2</b> > 市有土地面積比率 > 更新單元總面積 <b>1/4</b> 且 <b>無下列情形之一者</b> ，經評估基地特性及政策需求 1.面積合計 <b>未達250平方公尺</b> 。 2.已出租或被占用面積合計達市有土地總面積 <b>1/2以上</b> 。 3. <b>承租戶或占用戶合計達15戶以上</b> 。 4.私有 <b>土地</b> 所有權人數達 <b>30人以上</b> 。\\5.私有 <b>合法建築物</b> 所有權人人數達 <b>30人以上</b> 。
財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導辦理都市更新	市有土地面積 <b>加計其他公有土地面積合計</b> 占都市更新單元土地總面積比例達 <b>二分之一以上者</b>
計算市有土地面積時， <b>應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積，不予計入</b> 。	

# ■ 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

110年10月8日財政部台財產改字第11050003130號令修正

第三點、第五點、第七點及第八點所稱更新單元範圍內國有土地，不含下列土地：

- (一) 依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。
- (三) 依農田水利法第二十三條規定處理之土地。

**(二) 公共設施用地(依第十二點規定辦理)**

**十二、更新單元範圍內國有土地屬公共設施者**

## 以權利變換方式實施

1. 都更條例第五十一條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。
2. 前目以外之其他用地，參與分配。

## 以協議合建方式實施

得依都更條例第四十六條第三項第四款規定讓售予實施者。如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產。

事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起

停止受理申請承租、承購案。  
原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

作社會住宅~執行機關通知  
需用機關辦理撥用國有不動產

於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

# ■ 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

110年10月8日財政部台財產改字第11050003130號令修正

國有土地面積合計未達500m <sup>2</sup> ， 且未達該更新單元土地總面積1/4	得於都市更新事業計畫核定發布實施後， 依都更條例第四十六條第三項第三款、第四款規定 讓售予實施者。
執行機關於獲知 都市更新事業採協議合建方式實施	應主張依第八點規定以權利變換方式參與 或依前點以讓售實施者方式處理。

國有非公用土地按 應有權利價值選擇 分配更新後房、地 或權利金	1.屬抵稅土地者	分配權利金
	2.評估作中央機關辦公廳舍	屬依都更條例第十二條規定辦理 更新後可分配樓地板面積達2000m <sup>2</sup> 且無涉有償撥用者。
	3.函中央及當地地方住宅主管 機關評估作社會住宅	屬前款以外可分配房地或 依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢
	4.經依前二款評估不作中央 機關辦公廳舍及社會住宅者 ，免予函詢。	1.原屬事業資產及特種基金財產者， 選擇分配更新後房、地或權利金。 2.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
	依前項規定參與分配更新後之房地時， 如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置， 經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。	

# ■ 案例討論1-6/2-1

- 103年9月17日原事計第二次小組會議決議：陳情保留範圍暫予排除，若權變送件前整合達8成將納入更新單元範圍並變更事業計畫。
- 109年1月13日起徵詢原陳情保留範圍意願達8成故納入更新單元範圍



## ● 公私有土地比率

公私有 土地比率	公有	123.00平方公尺	1.62%
	私有	7,447.00平方公尺	98.38%

## ● 管理單位

所有權人	管理機關
中華民國	財政部國有財產署

## ● 公有後續處理方式

採參與權利變換方式

# ■ 新北市都市更新案件審查作業要點#8

都市更新案件經新北市都市更新及爭議處理審議會組成之專案小組會議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依會議紀錄修正完成並提請續審，逾期末提續審者，駁回其申請。

擬訂或變更申請展延者_以一次為限	展延期限
事業概要	三十日
協議合建或其他方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更	三十日
權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更	九十日

- 都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為三十日以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。
- 案件涉及其他目的事業主管機關審查者  
實施者或申請人應於前述期限內  
依該其他目的事業主管機關審查內容修正都市更新事業計畫書並提請續審。  
必要時，專案小組得要求實施者於一定期限內完成其他目的事業主管機關審查。

**重大  
變革**

**Q.計畫報核後，每次會議可自提修正的內容幅度？**

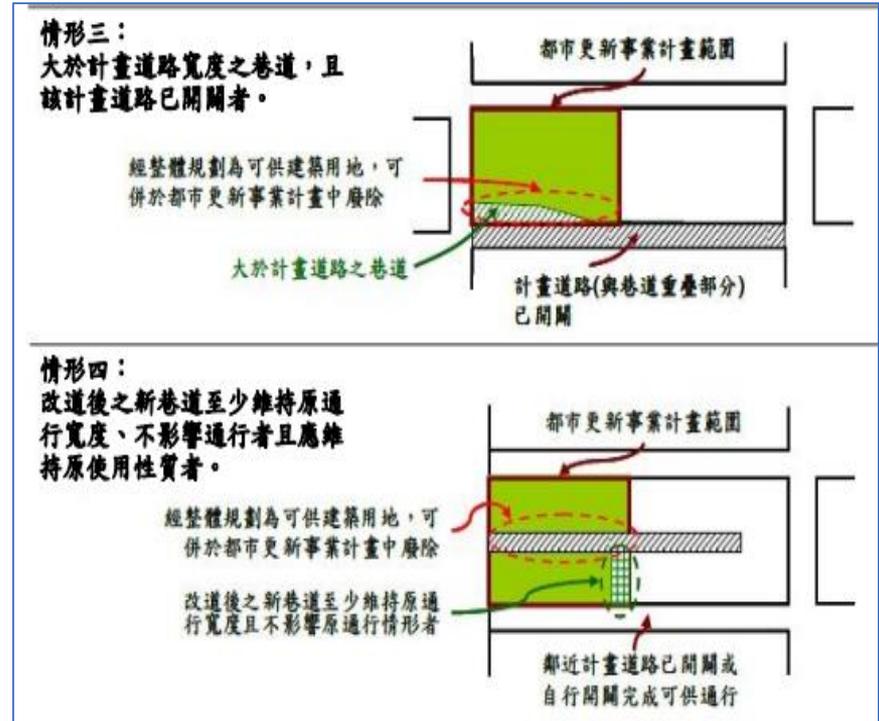
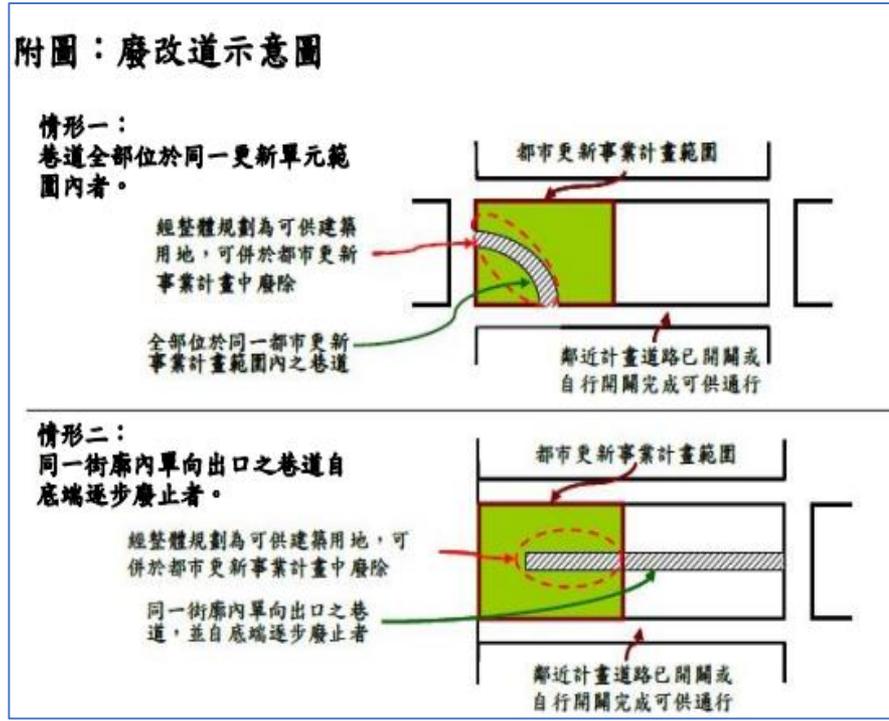
## 審議原則十六(二十)

都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道：

(一)~(四)附圖，(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。

都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：

- (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求並經審議會同意。
- (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。



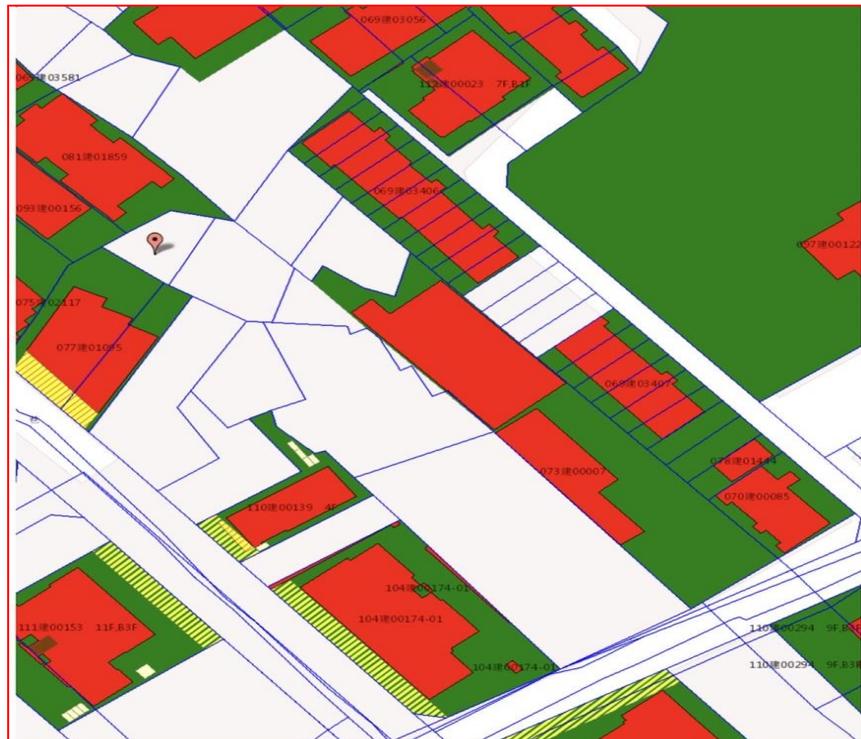
# 事業計畫-各項容積獎勵-申請容獎辦法#6

## 審議原則.五

應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都更處。

五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物且認定方式如下： **涉及權利變換專屬容積估價？**

領有 使用 執照	<u>得依使用執照所載建築基地面積計算</u>
未領有 使用 執照	<u>得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。</u> <u>但有特殊情形者，得就個案認定之。</u>



### 條例#6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積10%。
  - 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積8%。
- 前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

# ■ 事業計畫-各項容積獎勵-申請容獎辦法#7

## 第7條

都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積 = 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積 × 獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

第一項直轄市、縣(市)主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣(市)主管機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣(市)主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣(市)主管機關公告後，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。

## 審議原則.六

應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法及第八條規定及下列規定：

### (一)用途、規模及規劃設計

需於辦理聽證(或提審議會)前，經本府目的事業主管機關及接管機關同意。

### (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，

應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。

### (三)應一併捐贈汽、機車停車空間(汽車停車位及機車停車位)，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，

倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，

捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，

並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。

### (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。

# ■ 事業計畫-各項容積獎勵-申請容獎辦法#8

## 第8條

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積15%為上限：

**協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 =**

**公共設施用地面積 × ( 都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值 ) × 建築基地之容積率。**

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

## 審議原則七

協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關**(驗收)**接管。

## Q.協關更新單元內或其周邊公共設施之都更容獎V.S區內或區外容移?

### 新北市市有不動產參加都市更新處理原則#12

市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，

實施者應於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算。

# ■ 事業計畫 - 各項容積獎勵 - 占有他人土地之舊違章建築戶

## 審議原則.八(九)

容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，  
舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。

**109年平均居住樓地板面積已發布，從96.8下修為94.6**

<p>都更容獎辦法第17條第1項</p>	<p>依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限。前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。</p>
<p>新北市都更容積獎勵辦法第9條</p>	<p>應於事業計畫核定前檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。 舊違章建築戶，係指中華民國81年1月10日前建造完成並申請門牌者。應同時檢附足以認定前項舊違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件： 一、建物謄本。二、戶口遷入證明。三、稅籍證明。四、自來水接水或電力接電證明。五、區公所或原鄉鎮、市公所證明文件。六、航照圖。七、門牌編訂證明。八、坐落土地異動索引。九、其他相關證明文件。</p>
<p>都更條例第62條</p>	<p>權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。</p>
<p>都更條例第53條</p>	<p>權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。……。 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。</p>
<p>國有非公用土地參與都市更新注意事項第10條</p>	<p>都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第42條第1項第2款（民國82年7月21日前已實際使用）規定辦理，予以查復。 其屬接管他機關出租基地換訂執行機關租約者，執行機關除依檔案所存資料確認屬先占後租之情形者外，應洽請原管理機關逕行查復都市更新主管機關，並副知執行機關。</p>

Q.有那幾種處理方案?對實施者及所有權人的權益影響?

Q.核定前未檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書，有何影響?

# ■ 事業計畫-各項容積獎勵-植栽設計

## 審議原則.九(十)

依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一)自建築線退縮之人行步道應符合第12點規定，且退縮淨寬達4公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於2.5公尺。
- (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。  
但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道)。
- (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。
- (三)地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。  
但涉及鄰房占用致無法自建築線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。
- (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑5公分以上且樹冠直徑1.5公尺以上。  
前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物 樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間等。

# ■ 事業計畫-植栽設計

## 審議原則.十五

植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合下列規定。

但經審議會同意者，不在此限：

(一)法定種植之喬木米高徑應大於五公分且樹冠直徑一點五公尺以上。

(二)喬木不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，其下方為人工構造物時，覆土深度不得低於一點五公尺及樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。

(三)綠覆率應達百分之百以上。

前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算，依都市計畫法新北市施行細則規定檢討計算。

**附表：綠覆面積計算標準表**

類型	綠覆面積計算方式		
	米高徑	樹冠直徑	綠覆面
喬木	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺
灌木	以實際面積加百分之五十計算		
地被植物	以被覆面計算		
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算		
景觀生態池	以其面積三分之一計算		
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算		

配合本府推動低碳及永續發展城市政策，新增植栽規格相關規定並要求植栽 種植面積應達一定比例之綠覆率，以提升植物固碳量

# ■ 事業計畫-各項容積獎勵

## 審議原則.十~十二(十一~十三)

### ◆ 依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者

留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且**淨空設計**不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。

### ◆ 依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，

合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度

### ◆ 供公眾通行之人行步道應符合下列規定:

- (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。
- (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。
- (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。
- (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。
- (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

# ■ 新北市都市更新審議原則

## ■ 事業計畫-建築風格與外殼規劃

配合本府推動低碳及永續發展城市政策，就建築物外殼規劃研訂規定，以加強屋頂綠化及隔熱，降低建築空調能耗。

### 審議原則十三(十四)

建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。  
建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。

且建築外殼規劃為達節能效果，應符合下列規定：

- (一)屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。
- (二)建築物立面設計應具有建築物節能效果。但已申請綠建築標章者，不在此限。  
前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則第四十四條規定。

#### 都市計畫法新北市施行細則第四十四條

建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

- 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。
- 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備

# ■事業計畫-達一定規模應提出節能減碳措施

配合本府推動低碳及永續發展城市政策，針對達一定規模者，應提出節能減碳措施。

## 審議原則.十八

更新單元面積達**二千平方公尺**以上者，應取得**銅級綠建築標章**及**銅級低碳建築標章**，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。

但已依其他規定應申請高於上述標章等級者，不在此限

### 都市計畫法新北市施行細則第四十六條

申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，

應取得候選**綠建築證書**及候選**智慧建築證書**，並通過**銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準**以上。

# ■ 事業計畫-汽機車位

項目	審議原則.十四(十九)
機車停車位之設置原則	<p>(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。 ——但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p> <p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p>
汽車停車位之設置原則	<p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定(至少應符合建管規定)</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，(屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態)，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>

因機車空間設置及地下各層設備空間部分，建管已有規定依其規定，刪除相關規定。

配合審議實際執行情形，明定機械式停車位放寬類型及坡道緩衝空間。

有關第二項第三款危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第65條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物因地下各層設備空間部分，建管已有規定依其規定，刪除相關規定。

## 審議原則.十六

**商業區**除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：

(一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。

(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），

其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。

(三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。

標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。

倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，

得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。

其他土地使用分區類別，如為商業使用者，亦同。

配合審議實際執行情形，新增商業區之空間規劃相關規定。

## ■ 事業計畫-產業空間規劃

**考量類此案件屬產權單純**，所能申請容積獎勵高但對整體環境回饋有限，故要求申請一定容積獎勵額度者，**應提出環境友善方案**，例如捐贈中繼廠房、捐贈公益設施或捐贈新北市城鄉發展基金(以容積獎勵額度超過百分之三十部分，捐贈其超過部分之總法定工程造價費用百分之二十五計算)，提高都更公益性。

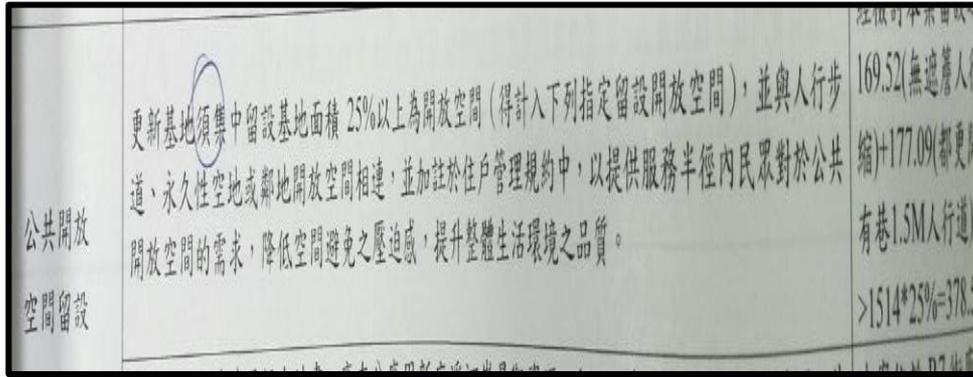
### 審議原則.十七

**工業區、產業專用區**除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：

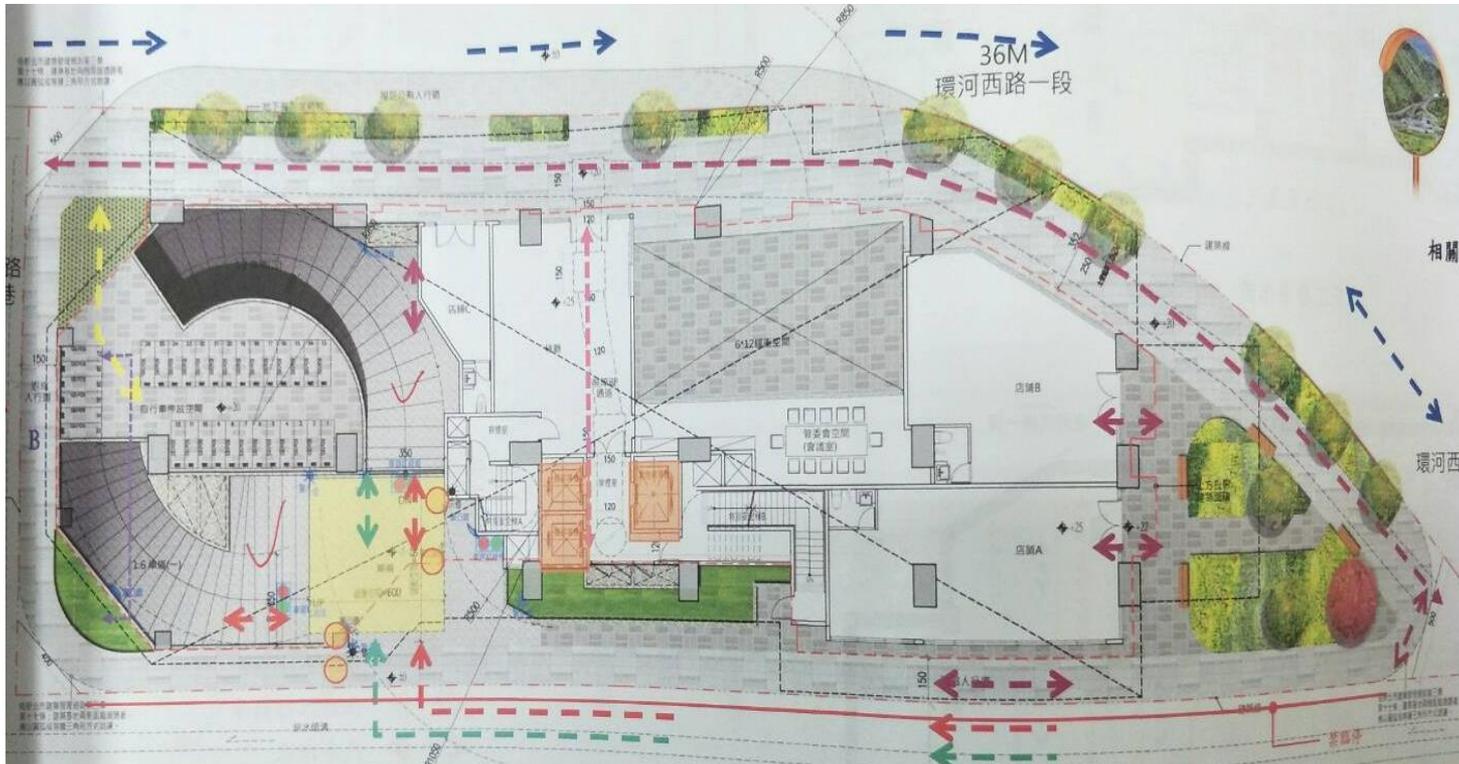
- (一)申請各項建築容積獎勵**額度超過基準容積百分之三十**者，實施者應提出**環境友善方案**納入都市更新事業計畫載明。
- (二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。
- (三)配合產業使用空間需求，規劃適當之**大型裝卸車位及卸貨平台**等，且人車動線應區隔、減少交織
- (四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間**應集中於公共服務核內設置**。
- (五)**法定車位百分之三十應作為充電停車位**，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施(備)空間。
- (六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。  
另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。

前項第六款所稱**公共服務設施及公用事業設施**，依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定。其他土地使用分區類別，如為產業空間使用者，亦同。

# ■ 案例討論3-1



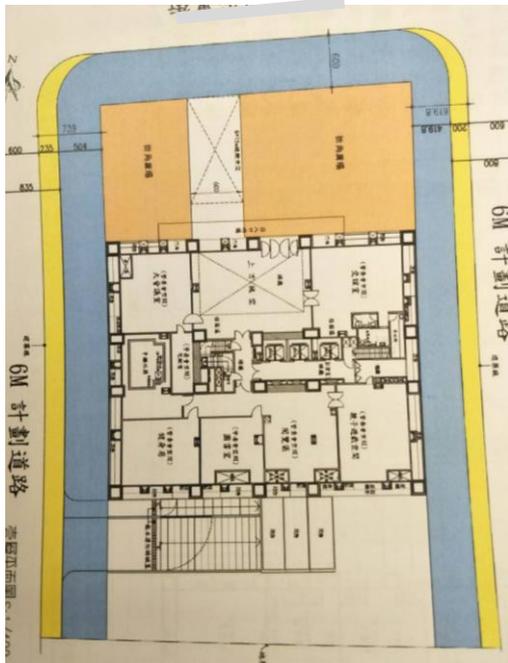
- 基地周邊人車動線考量
- 6米雙排樹、街角廣場及植栽配置與綠覆率檢討
- 基地退縮提供車道之後續維管
- 二個車道出入口區動線交織
- 基地條件設計爭取審議放寬



# ■ 案例討論3-2



- 地上建物跨越更新單元地界線外及計畫道路上
- 基地周邊人車動線考量
- 6米雙排樹配置與人行動線
- 街角廣場及植栽配置
- 公有人行道認養後續維管
- 基地內部通路設置的必要性
- 地下層車位開挖率及無障礙汽機車位設置檢討
- 容積獎勵額度申請的適宜性



## 環河西路二段



# ■權利變換計畫-最小分配面積單元及不願或不能分配

## 審議原則十九(二十三)

### (一)最小分配面積單元規定

本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，

(室內樓地板面積46平方公尺+附屬建物+共有部分) X **二樓以上平均單價**

所有權人權利變換應分配價值**扣除**共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

### (二)不願或不能分配規定

- 1.不願參與分配且出具證明文件者，得以**現金補償**之；
- 2.未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。

# 權利變換計畫-估價原則及條件規範

內政部營建署110年4月22日營署更字第1101075306號函釋：  
針對涉及都市計畫變更之都市更新事業案，其更新前土地權利價值查估之土地使用分區界定，應就變更都市計畫內容本意納入都市更新事業計畫敘明。

## 審議原則二十(二十四)

- (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。
- (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。  
但視同有登記者須檢具相關證明文件。
- (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。（更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。）
- (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。  
倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。
- (五)更新後建築物兩遮估價處理原則：**
- 1、勘估標的設有兩遮且不登記者，  
更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。
  - 2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。
  - 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估
- (六)更新前現有（既成）巷道估價原則：**
- 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。
  - 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。
- (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。

# 共同負擔項目\_營建費用

## ■ 營建費用 (含公益設施樓地板面積)

■ 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。

總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。

## ■ 得加計提列項目一：(應檢附相關證明文件佐證)

- 1.特殊大地工程(以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書)。
- 2.山坡地開發工程(如水土保持等，須提供水土保持計畫)。
- 3.機械停車(因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。)
- 4.古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5.大樹保護及遷移費用。
- 6.其他特殊設備及工法或行政單位要求。

## ■ 得加計提列項目二：(應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。)

- 1.綠建築設施(僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。)
- 2.智慧建築相關設備。
- 3.外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4.提高耐震能力設施(如：減震、制震、隔震等)。
- 5.特殊景觀工程(包括公共藝術等)，不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- 6.其他特殊設備及工法(如各分戶空調設備、綠能屋頂等)。

# ■ 案例討論4-1\_變更都市計畫計畫併送與分送的差異

內政部營建署110年4月22日營署更字第1101075306號函釋：針對涉及都市計畫變更之都市更新事業案，其更新前土地權利價值查估之土地使用分區界定，應就變更都市計畫內容本意納入都市更新事業計畫敘明。

依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。

變更細部計畫

【原計畫】



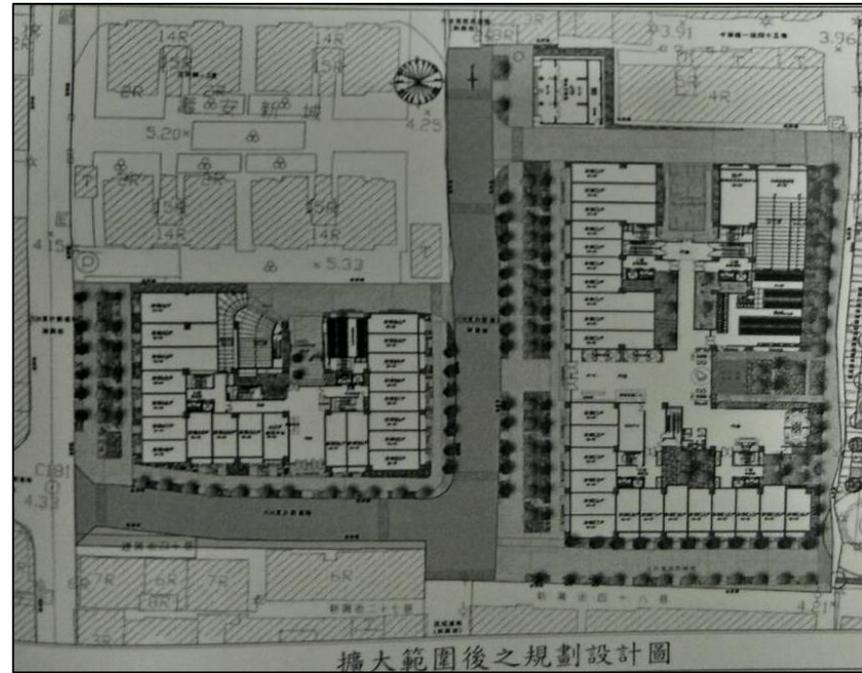
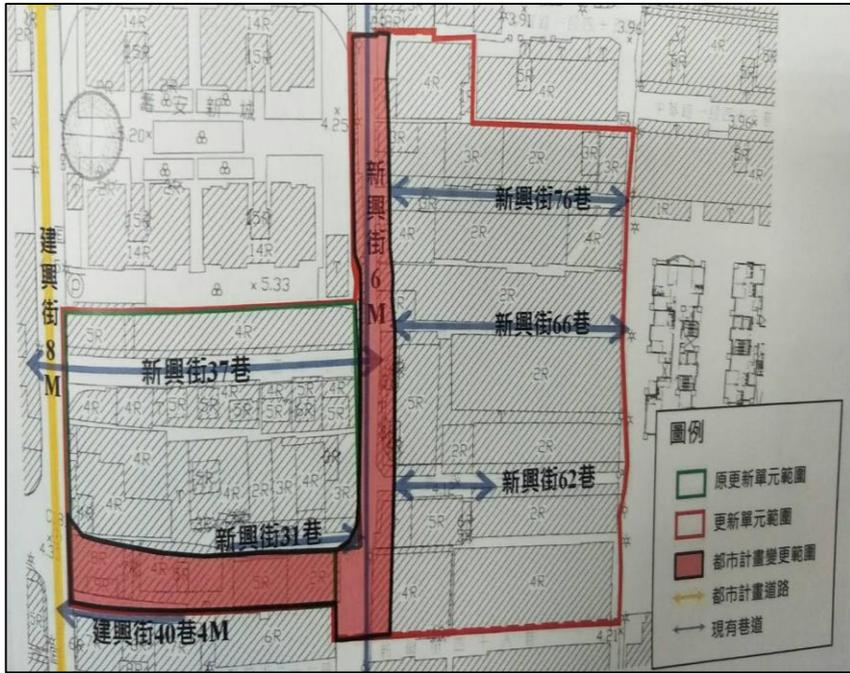
【新計畫】



編號	位置	變更內容		變更理由	備註															
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																	
1	市場用地(七) (新生市場)	市場用地 (0.0981)	住宅區 (0.0981)	市場用地(七)屬地區型服務設施，依「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫」指導及為提升市場營運機能與服務民眾採買之便利性，調整形市場用地位置並依相關規定退縮留設法定空地後與保安路相臨。市場用地位置調整後將有效改善垃圾清運路線，並提升貨物裝卸便利性及民眾採買進出動線之流暢性。	依110年10月18日發布實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫」辦理。															
	市場用地(七) 西南側	住宅區 (0.0981)	市場用地 (0.0981)																	
2	土地使用分區 管制要點第五 條	五、各項公共設施用地 建蔽率及容積率除依施行細則第49條、51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1"> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	市場用地	50%	240%	五、各項公共設施用地 建蔽率及容積率除依施行細則第49條、51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table border="1"> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>市場用地(七)</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	市場用地	50%	240%	市場用地(七)	80%	240%	為安置現有攤商及考量一般零售市場經營模式、消費者購物習慣及攤商貨物運輸動線等因素，及新北市政府市場處新生市場需求計畫書規劃每個攤位面積約8平方公尺以上，並設置至少75席，攤位面積合計約600平方公尺，惟現行法規規定可興建面積尚無法符合改建需求，故擬放寬建蔽率，俾利未來市場得充分展現其可及性及服務效能。	
公共設施種類	建蔽率	容積率																		
市場用地	50%	240%																		
公共設施種類	建蔽率	容積率																		
市場用地	50%	240%																		
市場用地(七)	80%	240%																		

備註：實際以都市計畫審議結果為準。

# 案例討論4-2\_變更都市計畫畫+畫併送與分送的差異



## 肆、決議：

- 一、 本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫擴大更新單元範圍（調整成立德段 688 地號等 114 筆土地），惟本次擴大更新範圍變動幅度較大，請實施者辦理自辦公聽會向所有權人說明，並修正事業計畫書及相關資料由作業單位辦理再公開展覽及公辦公聽會後，續提專案小組審議。
- 二、 有關本案辦理住宅區變更為計畫道路、廣場用地（兼供道路使用）部分，尚符合 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 20 條規定，考量基地座落街廓整體交通系統及防救災效能提升，原則同意變更方案提送都委會審議。請實施者考量所有權人權益保障，應自行向所有權人說明變更前後差異，另涉及全區都市計畫整體規劃考量，爰請實施者檢送都市計畫變更相關書圖文件，向本府提請審議，於都市更新事業計畫核定前，完成都市計畫變更內容審竣，至權利變換計畫公開展覽後發布實施，倘後續因此損及所有權人權益之情形，本府得廢止本案核定。
- 三、 請實施者於後續專案小組審議時，提出具體可行之財務計畫方案。

# 權利變換計畫-選配事項

## 審議原則二十一(二十五)

- (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，  
應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。
- (二)選配原則中不得規範(定)下列事項
- 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，  
但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。
  - 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。
- (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函規定  
其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；  
針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補  
償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，  
且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，  
不得併同抽籤處理。

## 審議原則二十二(二十六)

二十二、共同負擔提列如下：

- (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。
- (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，  
**僅得提列該加計項目與未採該項目之差價**，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，  
詳載於事業及權利變換計畫書中，**並合理反映於更新後價值**。
- (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，**提列至上限者應說明其必要性**。
- (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，  
**所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理**。  
若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供  
審議會審議時參考。
- (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，  
應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，  
**並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書**。
- (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。

#66更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。  
前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

# 案例討論5-1：共同負擔項目

## ■ 印花稅：依印花稅法第五條規定提列。

■ 契約金額開立發票含5%營業稅 = (契約金額/1.05)\*稅率1%。

■ 契約金額開立收據(不含5%營業稅) = 契約金額\*稅率1%。

### ■ 常見錯誤樣態

(全部契價\*1%) \ (全部契價\*0.95或/1.05)\*1% \ 收據金額\*0.9\*1%

#### (四)稅捐 (D)

1. 印花稅：{ [(營建費用 + 綠建築標章費 + 耐震減震標章費用 + 智慧建築標章費用 + 環境影響評估 + 交通影響評估費用 + 風洞試驗費 + 庭園景觀費用 + 消防及水系統無中繼機房外審費用 + 都市更新規劃費用 + 鑽探費 + 測量費) × 0.95] + [(建築設計費用 + 結構外審費 + 鄰房鑑定費用 + 道路設計費用 + 不動產估價費用 + 地籍整理費用 + 信託登記及塗銷費用 + 容積移轉費用) × 0.9] } × 1/1,000 =

{ [( 186469.4455 + 196.86 + 973.2950 + 269.2000 + 87 + 38 + 75 + 472.5000 + 120 + 1000 + 45 + 30 = 189776.3005 ) × 0.95 = 180287.4855 ] +

[ (3474.1110 + 19.9341 + 285.60 + 21 + 610.5 + 462 + 207.9 + 1777.2735 = 6858.3168 ) × 0.9 = 6172.4868 ] = 186459.9722 萬 } × 1/1,000 = 186.4600 萬

#### (1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額1%計，共665,556元。

▶ (建築設計費 + 營建費用 + 都市更新規劃費 + 不動產估價費用 + 鑽探費用)

15-5

+ 鄰房鑑定費 + 測量費用 + 地籍整理費) / 1.05 = (17,101,129 + 669,545,73 + 6,510,000 + 1,900,000 + 525,000 + 1,657,600 + 200,000 + 1,394,000) / 1.05 = 665,555,680 元

## ■ 容積移轉

■ 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費(應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附)

### ■ 容積移轉效益評估

(四) 本案容積移轉費用係以101年土地平均公告現值\*1.4倍提列1,610萬5,107元，並提列公園認養費用166萬7682元部分，請實施者說明本案容積移轉費用提列基準後提請確認。

1. 區外容積移轉預估購買費用：1,150.3648萬 × 1.4(101年之預估行情) = 1,610.5107萬。
2. 容積移轉實際提列費用，依將來權利變換基準日年度之公告現值及市場行情重新提列，並以經權利變換審議結果為準。
3. 辦理容積移轉用之公園認養費用：166.7628萬，詳附錄9-2、四之說明。

# ■ 案例討論5-2：共負比的數值與選配

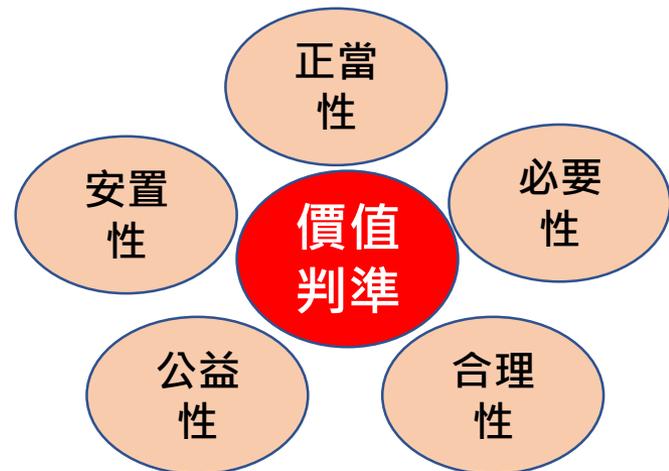
- 事權計畫分送是否考慮建築規劃與選配的關聯性？
- 立地條件與申請容積項目及額度對於共同負擔提列及共負比的影響？
- 共負比的數值有沒有區域行情？

表 15-10 收益分析說明表 捷運站附近2000坪基地24F\B6

項目	內容	金額(元)
收入	更新後總價值	11,303,870,099
支出 <b>共負比</b> <b>57.71%</b>	工程費用(A)	4,477,729,705
	權利變換費用(B)	274,469,735
	貸款利息(C)	261,199,633
	稅捐(D)	213,792,455
	管理費用(E)	1,296,109,558
	合計(A+B+C+D+E)	6,523,301,086
土地所有權人更新後可分配價值		4,780,569,013

請各項建築 積獎勵後續 管理維護計畫 開經費及相 委辦費(A3)	(一)更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用	1	10,909,170	10,909,170
	(二)經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用	1	29,392,470	29,392,470
	(三)公共開放空間之管理維護費用	1	15,149,100	15,149,100
	(四)立體綠化之管理維護費用	1	2,071,784	2,071,784
	(五)公共空間夜間照明之管理維護費用	1	3,008,100	3,008,100
	(六)增設機車位之管理維護費用	1	1,377,000	1,377,000
	(七)綠建築之管理維護費用	1	3,735,858	3,735,858
公共及公益設施(A3)合計:				65,643,482
工程費用(A)合計:				

- 估價領銜選任涉及不能參與者的關聯性
- 限縮選配原則
- 共同共有產權選配
- 案例程序探討：
  - 審議期間自提修正
  - 選配1+2樓變更1.2樓為二戶



# ■ 案例討論6-1\_ 協議合建房屋車位分配及價值\_1坪換1坪的探討

更新前建物					更新後建物分配試算(室內面積不縮水)			
地政 騰本	A	B=A*C	D	E=A-B+D	F	G= D/(1-E%)	H	I=G*H
權狀 面積	主建物 面積	樓梯間 公設面積	陽台面積	室內面積	公設比	權狀面積	選配2-9樓 每坪均價	建物價值
33.50	30.69	1.53	2.81	31.97	34%	48.43	60	2905.95
更新前建物檢驗項目與數值試算					更新後汽車位分配試算(保障1車位)			
C	D/A					I	J	K
樓梯間 公設比估值	陽台占 主建物比	建物持分 土地面積	更新前建物 實設建蔽率			分得車位	地下層 汽車位均價	車位價值
5%	9.16%					1	180	180
應分配與實選配之總價值差額找補試算								
M=I+L	N	O	P=N*O	Q	R=P+Q	U=M-T		
應分配總價值	選5樓A1	選配單價	選配房價	選配B2F車位	實選配總值	繳款或領款		
3085.95	45	62	2790	200	2990	95.95		

- Q.應分配室內面積不縮水?可分配一個車位?
- Q.可選配坪數或選屋價值的上限範圍?
- Q.選配坪數或選屋價值的上限範圍內或範圍外的差額找補原則?繳領款時點?
- Q.選配同一房屋或車位的抽籤原則?未申請選配房屋車位的代抽籤原則?

# ■ 案例討論6-2\_住宅區容積率300% 協議合建\_房屋分配比率及坪數的探討

## ■ 約定容積(權狀)面積分配比率、原權狀比率、約定坪數?

樓層數	主建物面積	原建蔽率	土地坪數	持分土地	住3容積率	都更容積上限	權狀係數	權狀坪數
4	30.69	60%	51.15	12.79	300%	4.5	1.58	90.92
樓層數	新權狀坪數	分配權狀坪數	分配比率	原權狀坪數	權狀分回比	新室內面積	原室內面積	室內分回比
4	90.92	48.43	53.27%	33.50	144.57%	31.97	31.97	100%
		54.55	60%		162.84%	36.00		113%
		50.01	55%		149.27%	33.00		103%
		45.46	50%		135.70%	30.00		94%
		43.55	47.90%		130.00%	28.74		90%
		40.91	45%		122.13%	27.00		84%

樓層數	主建物面積	原建蔽率	土地坪數	持分土地	住3容積率	都更容積上限	權狀係數	權狀坪數
5	30.69	60%	51.15	10.23	300%	4.5	1.58	72.74
樓層數	新權狀坪數	分配權狀坪數	分配比率	原權狀坪數	權狀分回比	新室內面積	原室內面積	室內分回比
5	72.74	48.43	66.59%	33.50	144.57%	31.97	31.97	100%
		43.64	60%		130.27%	28.80		90%
		40.00	55%		119.42%	26.40		83%
		36.37	50%		108.56%	24.00		75%
		32.73	45%		97.70%	21.60		68%

## ■ 案例討論6-3\_分配總價值

### ■ 權利變換與協議合建擇優分配?何謂擇優\_總淨值?

補貼項目	建物類別	面積基準	權利變換	協議合建
分配價值			分配更新後價值 選配房屋(坪數)及車位 辦理差額找補	分配房屋坪數及車位 轉換更新後價值 辦理差額找補
選配房屋			1樓指定.住宅不限定	1樓指定.住宅由下往上
選配車位			不限定樓層位置	指定樓層位置
房屋 殘餘價值	合法建物	謄本面積	估價師查估後評定	不提列
	土地改良物	實測面積		
	給付時點			
房租補貼	合法建物	謄本面積	估價師查估後評定	依區位樓層用途 計算補貼單價/月
	土地改良物	實測面積		
	安置期間		開工至產權登記	搬遷點交至交屋
搬遷費	建物戶數		未屬可提列項目	搬遷次數1次或2次
風險控管			都更#36.土地資金信託	都更#36.土地資金信託 (履約保證金)
稅賦支付			依稅法規定	依稅法規定.依契約約定
效力			政府審議核定為準	私權契約約定為準

## 第五章 其他

### 審議原則二十三~二十五(二十六~二十七)

- 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。
- 於本原則修正發布前已報核之事業計畫，  
其適用中華民國108年5月15日公布之容獎辦法者，  
應適用修正後(第五點至第十二點)規定。  
但已經專案小組審竣者，不在此限。
- 本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。

## ■ 事業計畫-綠建築標章-優先選用指標

### 審議原則.八(新增)

依容獎辦法及相關規定應取得綠建築標章者，  
應選用綠化量、二氧化碳減量及廢棄物減量等三項指標