

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

擬訂事業計畫書製作與審議常見問題-更新規劃

講師 / 郭建興 總經理

安邦工程顧問股份有限公司

日期 | 112年 9月 4日(星期一)

地點 | 新北市政府



壹、更新單元權衡

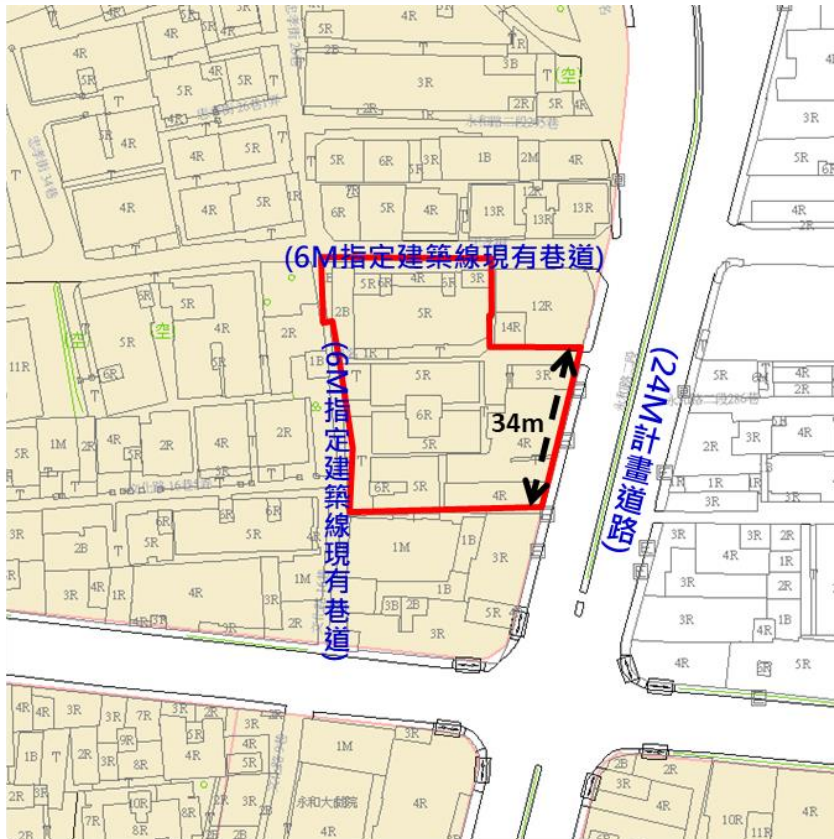


比較	更新地區	更新單元
劃定	考量都市現狀與未來發展目標而劃定之範圍，分為 策略性、優先劃定、迅行劃定 ，可能包括數個街廓。	可單獨實施都市更新事業之單元，可能為最小都市更新基地規模(500m ² 以上)。
申請主體	- 由政府公告劃定。 - 亦可由民間建議政府劃定，但需符合一定規模及環境條件。	- 由民間申請自行劃定。 - 併入事業計畫檢討。
同意門檻	更新事業計畫同意 門檻較低 (迅行50%、75%)	更新事業計畫同意 門檻較高 (80%)
容積獎勵	時程獎勵較高 五年內 10% 五年以上~十年 5%	時程獎勵較低 五年內 7% 五年以上~十年 3.5%
特殊情形	都市更新計畫 由政府研擬，針對交通路網、公共開放空間、都市設計、植栽等規劃原則，指導更新事業實施。	不受第5~9條規定限制 - 合法建築物因災害等或不可抗力遭受損害 - 高氯離子或輻射汙染建築物應拆除或補強 - 耐震能力不足而有明顯危害公共安全(新增)

一、更新地區與更新單元

壹、更新單元權衡

更新地區案例：永和區文化段



本案位於新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告實施「**擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書**」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區

103年5月新北市都市更新單元劃定檢討表

基本資料	申請日期	104年12月
	更新單元面積	2,130.00(m ²)
劃定基準相關檢討	一、自行劃定之更新單元， 不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元， 不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。 但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	
	二、自行劃定更新單元範圍： 於同一街廓自行劃定之更新單元，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、現有巷道之寬度應達8m或與基地退縮留設深度合計達8m，且臨路總長度應達20m，並應符合下列規定之一：	
	(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1,500 m²者。	
	經政府機關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第一項更新單元面積。	
	三、自行劃定更新單元時， 不得造成相鄰土地無法單獨建築。 (應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	

建築師檢討畸零地及法定空地之簽證文件(簽證負責)

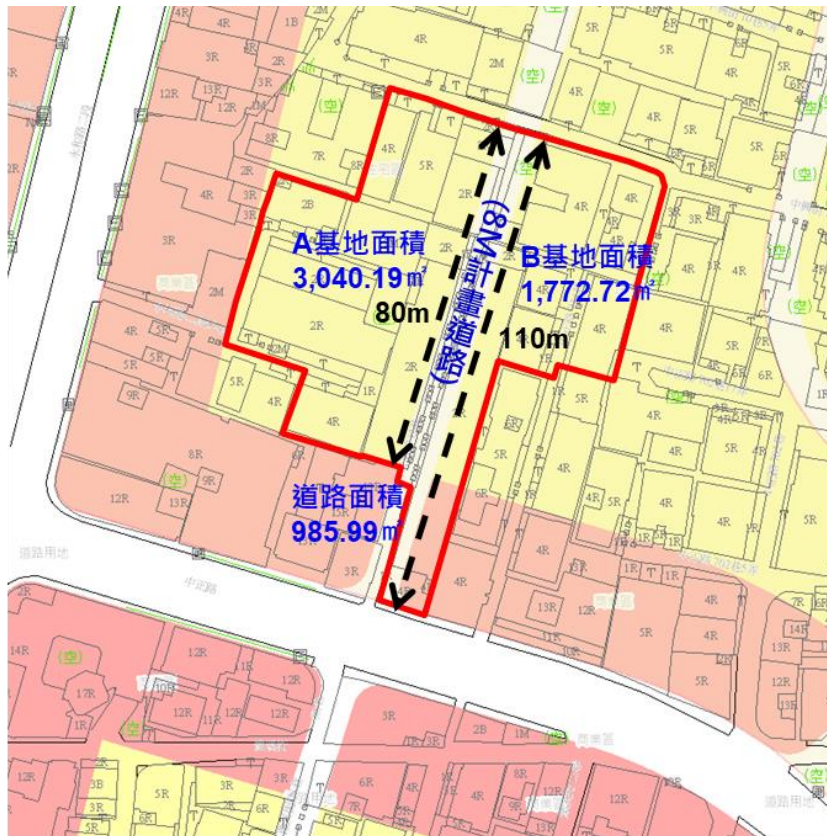


- 說明書
- 毗鄰地號檢討說明圖
- 建築線指示圖
- 鄰地使照存根或鄰地建物登記謄本(標示部)
- 無地上物則檢附鄰地土地登記簿謄本(地上建物建號標示為空白)
- 技師簽署卡
- 切結書
- 技師證書、公會會員證及身分證

一、更新地區與更新單元

壹、更新單元權衡

更新地區&跨街廓案例：永和區中興段(一個重建區段)



本案位於新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站東側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區

100年8月新北市都市更新單元劃定檢討表

基本資料	申請日期	103年4月
	更新單元面積	5,798.90(m ²)
劃定基準相關檢討	一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	
	二、自行劃定更新單元範圍： ■於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一： (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1,500 m ² 者。 ■於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	
	第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	
	經政府機關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第一項更新單元面積。	
	三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)	

新北市都市更新單元劃定基準 第8條[跨街廓劃定]

111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布

坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。前項更新單元應符合下列規定：

- (一)其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一。
- (二)整體更新單元應符合第七點規定。(投影比例)

二、更新單元劃定基準

壹、更新單元權衡

新北市都市更新單元劃定基準 第6條[臨路及規模檢討]

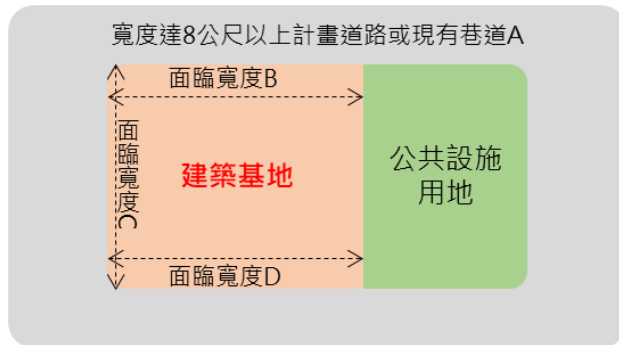
111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布

臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8公尺或與基地退縮留設深度合計達8公尺($A \geq 8$ 公尺)，且臨路總長度應達20公尺(B 或 $B+C$ 或 $B+C+D \geq 20$ 公尺)。

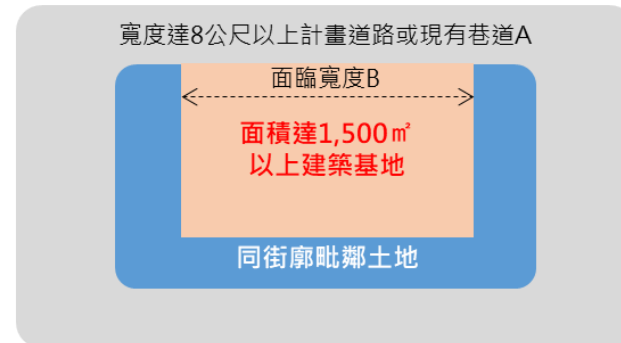
※坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合第6條1~3款及第7條之規定。

※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，不得計入更新單元劃定基準檢討。

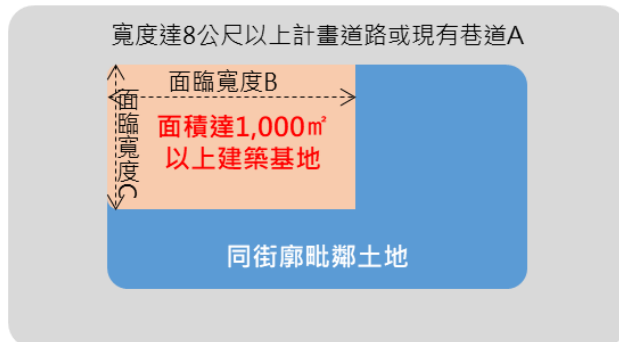
1. 完整之計畫街廓(基地臨接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等視同街廓邊界)



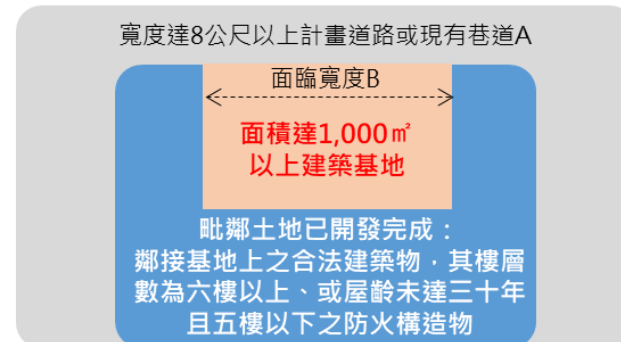
2. 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷，且面積達1,500㎡以上



3. 臨接二條以上計畫道路，且面積達1,000㎡以上



4-A. 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積1,000㎡以上，且一次完成更新者



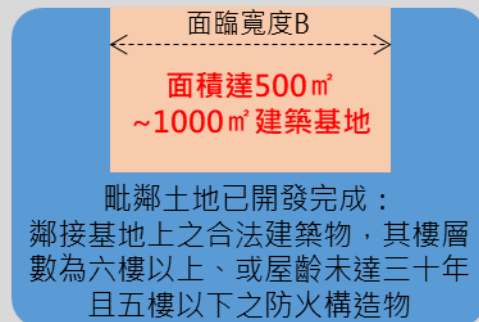
二、更新單元劃定基準

壹、更新單元權衡

4-B. 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積 $500\text{m}^2 \sim 1,000\text{m}^2$ ，且有下列情形之一者：

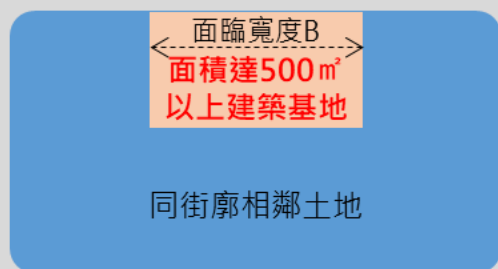
- (1) 經政府代管。
- (2) 依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。
- (3) 祭祀公業土地。
- (4) 以日據時期會社或組合名義登記。
- (5) 以神明會名義登記。
- (6) 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。
- (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之 $1/2$ 。

寬度達8公尺以上計畫道路或現有巷道A



5. 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：

寬度達8公尺以上計畫道路或現有巷道A



-A. 更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積 $1/2$ 。

※「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。

※「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。

-B. 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。

※「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。



二、更新單元劃定基準

壹、更新單元權衡

新北市都市更新單元劃定基準 第7條[建築物投影比率] 111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布

※坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，整體更新單元應符合本規定。

※屬整建或維護方式、亟需重建者免檢核。

$$\frac{A0}{A1} = \frac{\text{合法建築物投影面積(或基地面積)} + \text{98年6月25日前既有之違章建築物投影面積}}{\text{重建區段面積-已指定建築線之現有巷道土地面積-公共設施用地面積}}$$

佐證資料：
☒ 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本
☐ 相關專業技師或機構鑑定及簽證文件
☒ 現況測量成果圖
☒ 違章建築物之稅籍或水電證明或門牌編定等證明屋齡之文件

25%以上

完整街廓

$X = 1/4$



EX.更新地區(完整街廓)，
於110/9/9起事業計畫報核
A1須扣除計畫道路面積

50%以上

法定山坡地

$X = 1/2$



EX.為山坡地之更新單元，
範圍內合法建築物投影達
1/2

33.33%以上

其餘更新單元

$X = 1/3$



EX.非完整街廓及亦非山
坡地之更新單元，範圍內
合法建築物投影達1/3

0%免檢討

- 位於更新地區且於110年9月9日前申請概要或事業計畫或籌組都市更新會
- 都市更新計畫另有規定者



EX.位於更新地區且已於
109年1月申請事業計畫
報核，免檢討本項

二、更新單元劃定基準

壹、更新單元權衡

新北市都市更新單元劃定基準 第9條[建物及環境評估指標]

111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布

$$(\sum A_1 + \sum A_2) / C \geq 1/2$$

建築物總投影面積(m²) $C = \sum A_1 + \sum A_2 + \sum B_1 + \sum B_2$

合法建築物已達年期之投影面積或其坐落之基地面積(m²) $\sum A_1$

合法建築物未達年期之投影面積或其坐落之基地面積(m²) $\sum B_1$

98年6月25日前既有之違章建築物已達年期之投影面積(m²) $\sum A_2$

98年6月25日前既有之違章建築物未達年期之投影面積(m²) $\sum B_2$

佐證資料：
☒ 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本
☒ 相關專業技師或機構鑑定及簽證文件
☒ 現況測量成果圖
☒ 違章建築物之稅籍或水電證明或門牌編定等證明屋齡之文件

一般區位

8取2

特定區位TOD

8取1

- 大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。
- 面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。

更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。

但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。

※坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，整體更新單元應符合本規定。

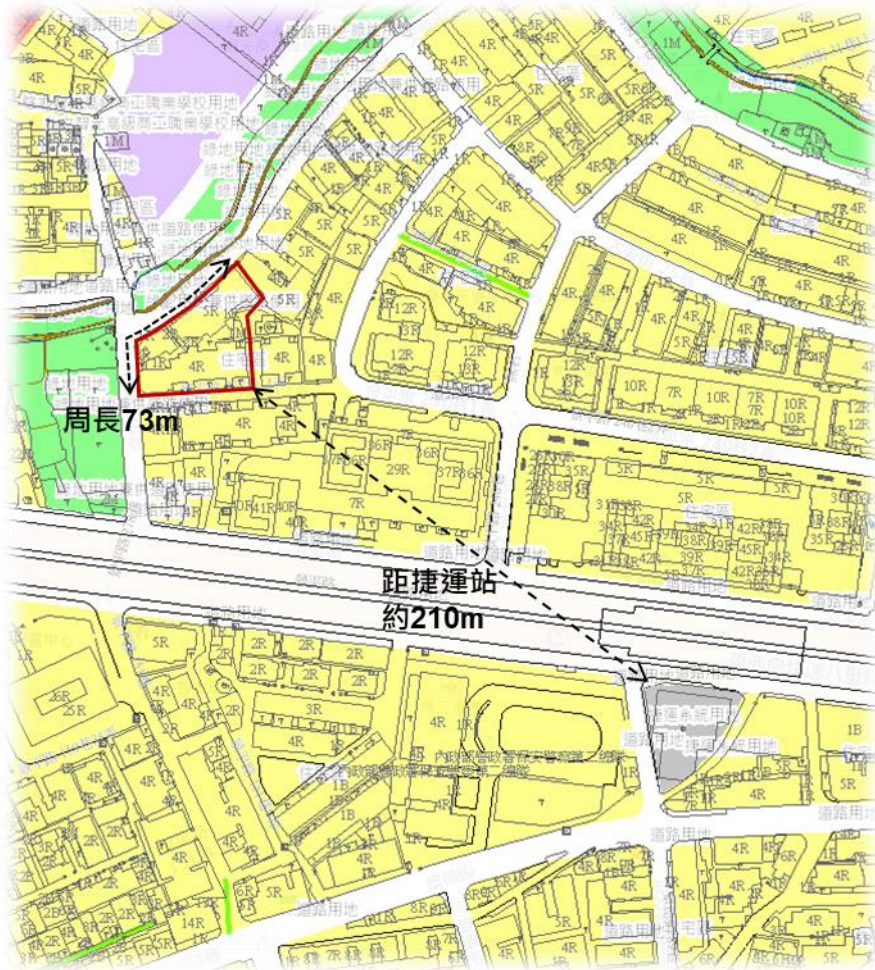
※坐落於經劃定更新地區、整建或維護方式、亟需重建者免檢核。



二、更新單元劃定基準

壹、更新單元權衡

更新單元案例：中和區秀山段



111年9月新北市都市更新單元劃定檢討表

基本資料	更新單元面積	1,724.97(m ²)
	四樓合法建築物已達年期建築投影面積	1,574.66(m ²)
劃定基準 相關檢討	一、更新單元不得位於非都市發展用地。	
	二、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(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。(應檢附建築師簽證文件)	
	三、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。	
	四、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8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： (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。	
	五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合： (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。 $1,574.66/1,724.97=91.29\%\geq 1/3(33.33\%)$	
	六、本案非坐落相鄰2個以上街廓之更新單元。	
	七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。 $1,574.66/1,574.66=100\%\geq 1/2(50.00\%)$	
	位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。	
	指標一：更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。 $1,574.66/1,574.66=100\%\geq 1/2(50.00\%)$	

三、更新單元範圍之考量

壹、更新單元權衡

不願參與更新案例：板橋區港子嘴段

131-4地號所有權人表示地上物為合法建物，惟經工務局及區公所會勘判定屬違建，故而堅持反對並要求排除於更新單元範圍外



新北市都市更新單元劃定基準 第5條[鄰地檢討]

111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布

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。

※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。

- 本案實施者報核時，更新單元內並無合法房屋，惟案內131-4地號所有權人於102年8月23日提出合法房屋資料，並表示反對更新，因涉及都市更新條例第22條法定同意門檻，故市府於102年8月28日中止公開展覽及公聽會法定程序。
- 102年12月10日召開協調會議。
- 103年8月28日及104年3月6日市府分別函請營建署及內政部就都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入都市更新條例第22條同意比例計算釋示。經內政部營建署103年12月19日召開「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」會議及104年3月17日內政部營建署表示仍應依該部98年5月19日台內營字第0980804691號函示辦理，即同意比例核算除有法定撤銷原因外，原則以都市更新事業報核時所有權狀態為準。
- 104年3月6日市府邀請陳情人、都市更新審議委員、工務局召會研商會，會議結論原則同意實施者將陳情人持有之131-4地號土地排除本案更新單元範圍。
- 市府於105年9月21日都市更新審議委員會請實施者於2週內再與131-4地號所有權人協調後，提會確認範圍
- 105年11月15日審議委員會決議：有關本案131-4地號土地，排除後將不利整體景觀及環境，惟經實施者及市府多次協商後，131-4地號所有權人仍堅決排除於本案更新單元範圍，故依新北市都市更新單元劃定基準第6條(現行第5條)規定，同意將131-4地號土地排除於本案更新單元範圍外，續行專案小組實質審議。

資料來源：新北市政府都市更新處

三、更新單元範圍之考量

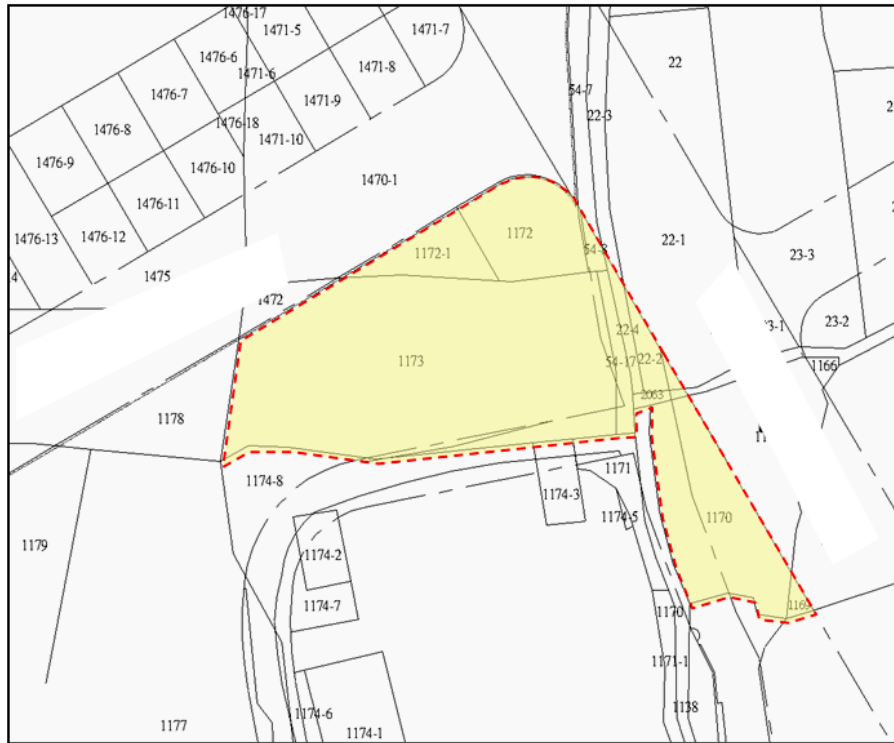
壹、更新單元權衡

12

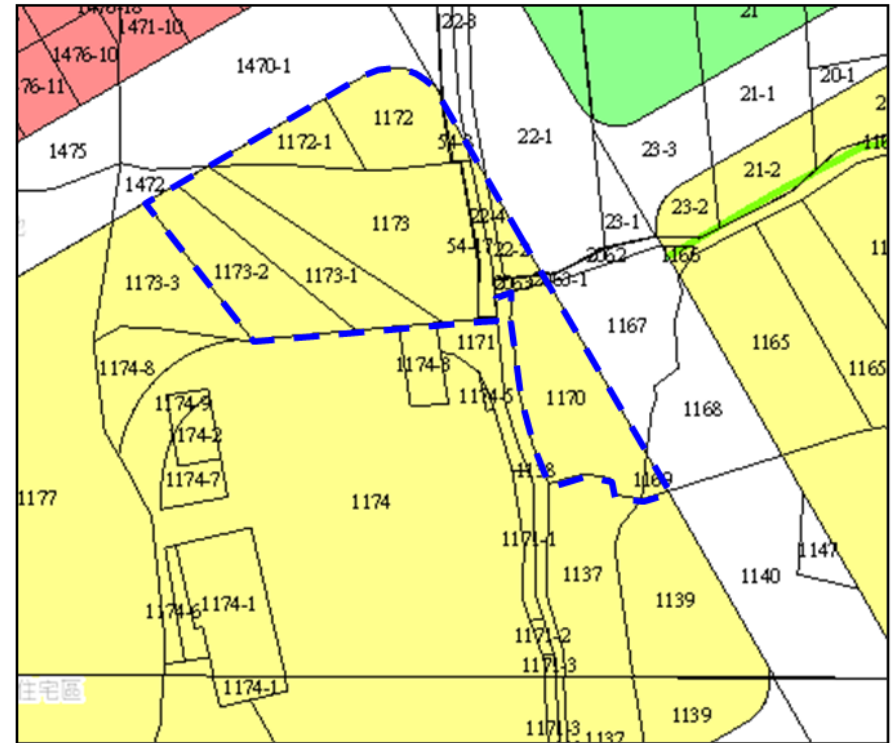
不願參與更新案例：板橋區公館段

本案原1173地號於104年1月因判決共有物分割為1173、1173-1、1173-2及1173-3，其中1173-3地號所有權人於都市更新審議會陳情表達排除不參與本案意願。

經實施者多次與1173-3地號相關所有權人協議，均無法達成共識，故本案提請審決排除1173-3地號1筆土地。



報核時-更新單元(7筆)



調整後範圍-更新單元(7-1+3=9筆)

壹、更新單元權衡

同一使用執照範圍僅部分劃定為更新單元，須檢討：

- 剩餘法定空地是否符合其建蔽率？
- 使照建築物地下室空間是否連通？
- 涉及部分拆除之結構安全，須載明拆除範圍與安全措施，請專業技師於計畫書內以專章方式詳細分析檢討之，並載明相關圖說及簽證等內容。

法定保留地於都更階段分割處理方式(概述):

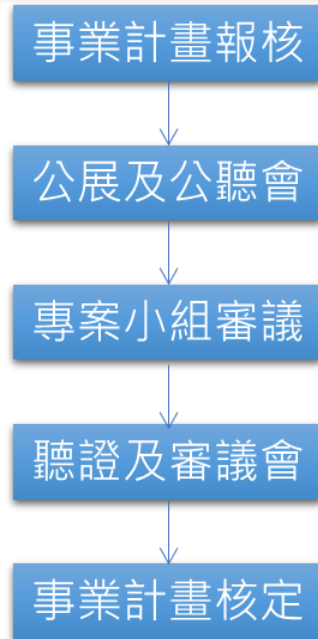
- 納入更新單元範圍：
 1. 不計入案內建蔽容積檢討
 2. 可作為規模獎勵及退縮獎勵檢討基準
 3. 以權利變換實施，事業計畫需表明該筆土地之估價方式，並向該土地所有權人說明
- 排除更新單元範圍外：以假分割標示，需向權利人說明，後續於建照核准後辦理土地分割。



三、更新單元範圍之考量

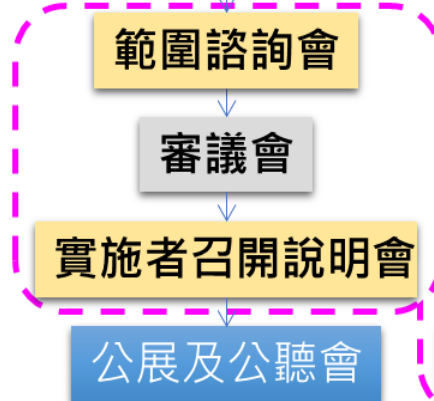
壹、更新單元權衡

未涉及調整範圍程序 新北市都市更新審查原則

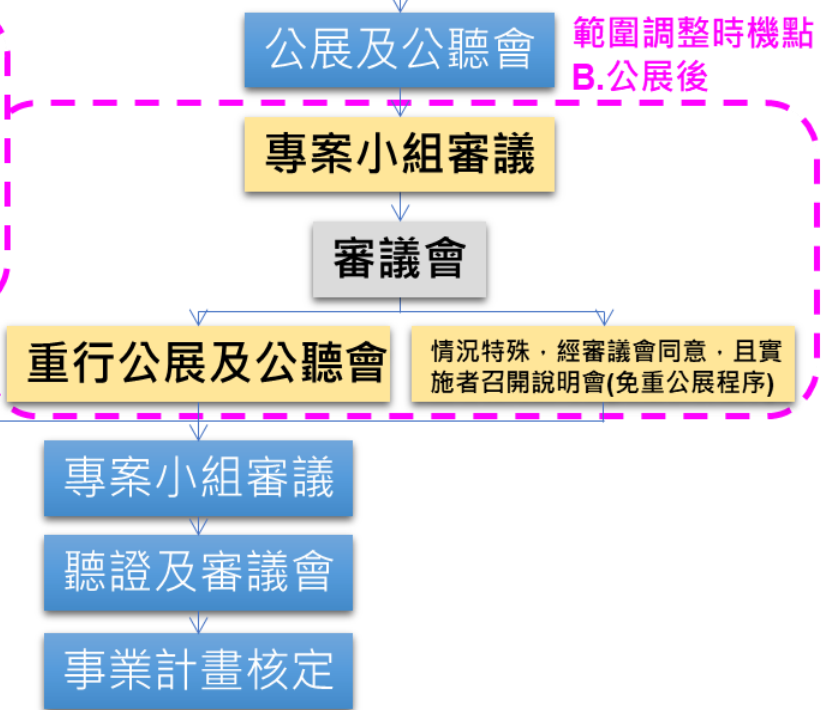


涉及調整範圍程序 新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點

範圍調整時機點
A.公展前



範圍調整時機點
B.公展後



二十、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。

※所有都市更新事業程序終結前之更新單元範圍調整作業程序及相關事項皆依循本要點規定辦理。
 ※申請報核後調整更新單元範圍者，其調整後更新單元應符合新北市都市更新單元劃定基準。
 ※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，得不受第三點有關重行辦理公開展覽及公聽會，及第四點有關重新取得同意書之限制，但實施者應召開說明會周知。

三、更新單元範圍之考量

壹、更新單元權衡

涉及調整範圍情形

新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點

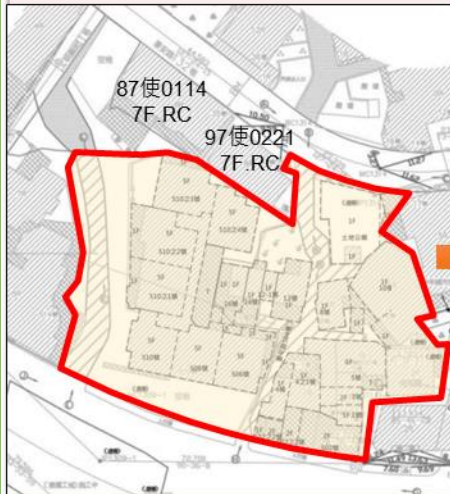
款	調整範圍情形	申請要件	審議	檢討擴大面積
一	鄰地 所有權人	- 應達本條例第22條或第37條同意比率 - 並獲(概要)申請人或(事業)實施者同意	依其同意情形審議同意 擴大 更新單元範圍	擴大範圍之面積， 不得超過 事業概要或事業計畫申請報核時之自行劃定更新單元面積
二	範圍內 所有權人	- 表達不願參與更新 - 申請人或實施者檢附相關協調證明文件	依其個案情形審議同意 排除 更新單元範圍	--
三	概要申請人或 實施者自行調整	重新取得 調整後更新單元範圍私有土地及私有合法建築物所有權人同意，並達本條例第22條或第37條同意比率	--	擴大範圍之面積， 不得超過 事業概要或事業計畫申請報核時之自行劃定更新單元面積
四	其他未符前3款	--	其處理方式得提審議會審議確定	--
※	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	調整後更新單元範圍之同意比率仍應符合本條例第37條規定	依其個案情形審議同意調整更新單元範圍	--

三、更新單元範圍之考量

壹、更新單元權衡

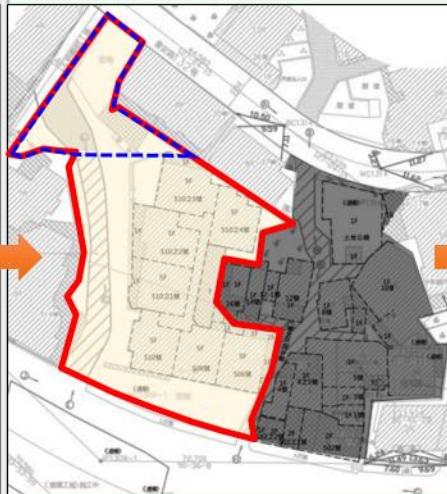
範圍調整案例：中和區南山段

8筆範圍



- 104年申請事權併送
- 105年公開展覽及公聽會
- 第一次小組決議：釐清範圍內東側土地權利性質
- 範圍諮詢會：涉及神明會與祭祀公業私權產權爭議

5筆範圍



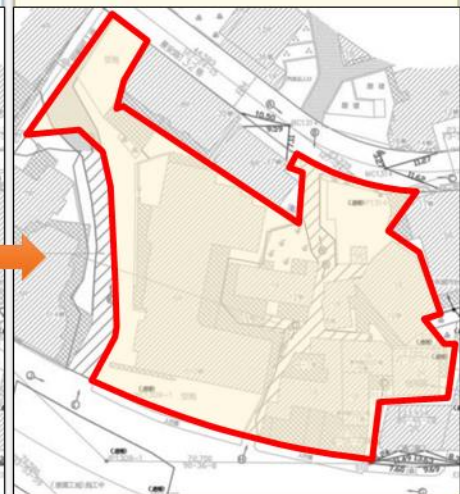
- 106年範圍調整說明會
- 審議會決議：綜合考量同意調整範圍(排除東側5筆土地，並納入西北側2筆土地)
- 申請撤回權利變換計畫
- 第二次公開展覽

5筆範圍



- 107年第二次小組
- 108年第三次小組：西側涉及南山溝地下箱涵，為確保後續管理維護無虞，以權屬單純化為原則，同意將部分公有土地排除於本案更新單元範圍外，並於辦理聽證程序前完成分割

10筆範圍



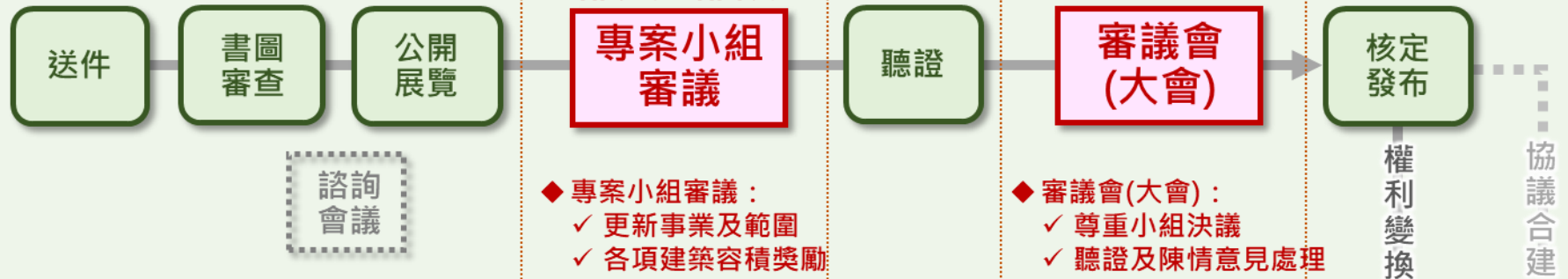
- 因應108年修訂之都市更新條例§24排除私權同意比例情形，修訂第5款及新增第6款「未完成申報之祭祀公業、神明會」
- 考量範圍完整性，108年底重新申請事業計畫報核

一、一般審議程序

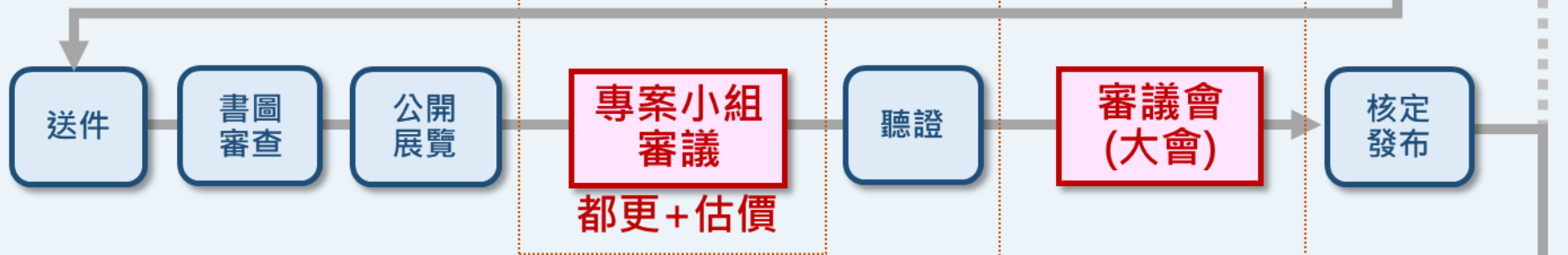
貳、事業計畫案報核檢視

- ◆ 召集人：副市長 ◆ 每月固定1場大會，必要時得加開
- 副召集人：局長

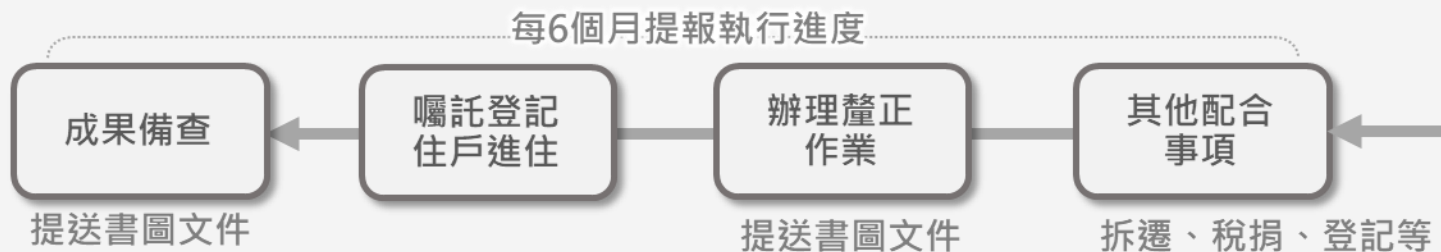
事業計畫



權利變換計畫



核定後



一、一般審議程序

貳、事業計畫案報核檢視

- ◆ 都市更新委員（都市更新及爭議處理委員會）
- ◆ 都市設計委員（都市設計及土地使用開發許可審議委員）
- ◆ 各局處視個案狀況提供意見（工務局、財政局、交通局、地政局、城鄉局等）

※112.7.13第52次都更審議會：幹事機制改由各目的事業主管機關審查

機關單位		協助審查範疇	
工務局		1.法空及畸零地檢討協助釐清 3.其他涉及單位相關意見	2.專案小組建築設計檢討圖說審查
交通局		1.涉及交通影響評估案件協助確認意見 3.其他意見（公車站、U-Bike）	2.車道出入口、人車動線規劃意見 4.其他涉及單位相關意見
財政局		1.權利變換計畫及財務計畫意見	2.其他涉及單位相關意見
地政局		1.估價報告書資料審查（權利價值評估） 3.其他涉及單位相關意見	2.相關資料協助提供（實價登錄資料）
城鄉發展局	開發科	1.申請容積移轉相關意見	2.其他涉及單位相關意見
	都設科	1.舊案容積移轉友善方案 3.報告書部分章節內容資料一致性確認	2.工業區更新使用途總量管制釐清 4.其他涉及單位相關意見
	測量科	1.廢巷改道及涉及建築線疑義 3.其他涉及單位相關意見	2.其他涉及指定（示）建築線疑義

一、一般審議程序

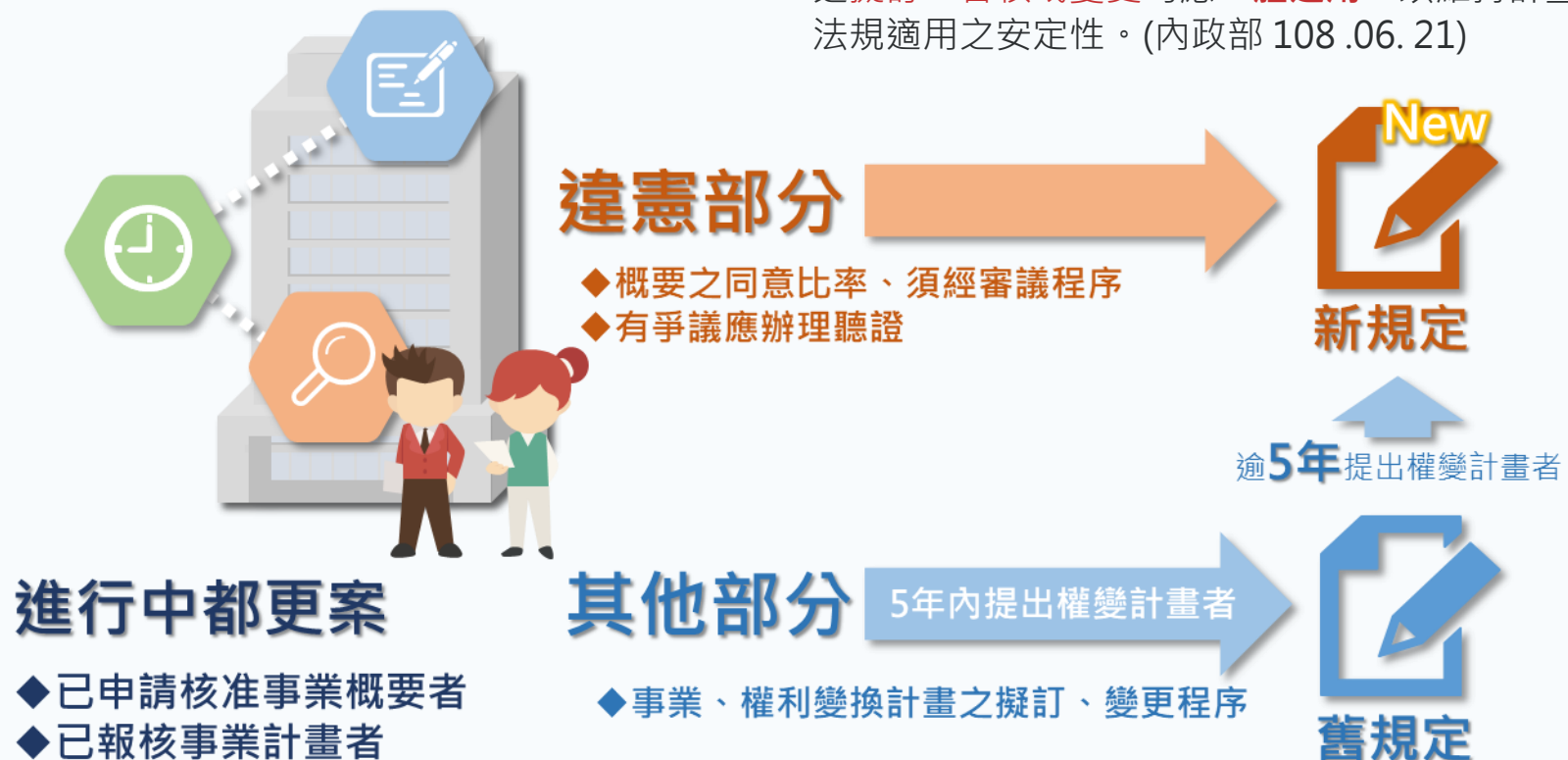
貳、事業計畫案報核檢視

進行中的都更案新舊法之適用

- ◆違憲部分一律適用修正後規定
- ◆其餘部分在**一定時間內**可適用修正前規定

都市更新條例第86條第2項

有關本條例**107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定**之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，**由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定**，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應**一體適用**，以維持計畫及法規適用之安定性。(內政部 108.06.21)



二、涉及都市更新計畫檢視

貳、事業計畫案報核檢視

專案小組諮詢

- ✓都市更新專案小組審議 ✓各機關代表出席，供委員諮詢或就各業管權責意見。

審議重點

- ✓ 視個案情形而定：



景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設4M以上無遮簷人行步道及2M道路空間，改善高架橋引道周邊之交通擁塞問題。



三、涉及都市計畫變更檢視

變更 都市計畫

都市更新條例 第35條

都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第32條規定辦理；其**僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者**，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

都市更新條例 施行細則 第21條

本條例第35條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、**除8公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。**
- 二、**各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。**

三、涉及都市計畫變更檢視

專案小組諮詢

- ✓ 都市更新專案小組諮詢
- ✓ 相關機關代表出席，就各業管權責提出意見

會議目的：

都市計畫書
(土管要點)

都市更新計畫
(更新地區)

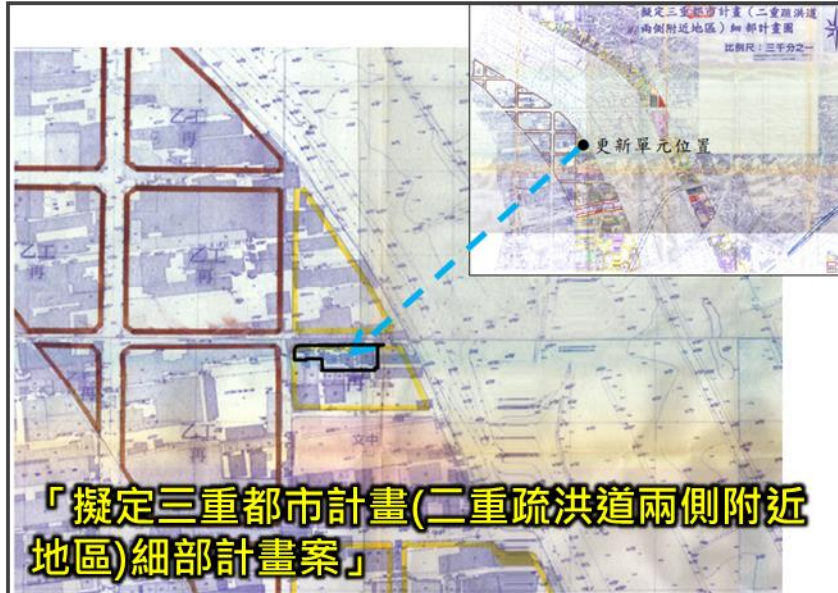
新北都更三箭
(相關政策)

- ✓ 涉及主要計畫局部性修正者，依其**施行細則第21條**辦理。
- ✓ 涉及細部計畫部分，受理樣態及範疇以**公共設施用地性質及位置調整**為原則
- ✓ 其餘應經都市計畫變更後再依本條例第32條規定辦理都市更新

三、涉及都市計畫變更檢視

貳、事業計畫案報核檢視

◆ 依都市計畫書規定辦理變更



九、整體開發之獎勵內容如下：

(一) 容積獎勵額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 + V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率

V₀=基準容積率

V₁=提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之20%。但超過40%時，V₁以40%核計。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將權屬登記為台北縣（或三重市）所有。

V₂=整體開發規模係數，如下表：

面積（平方公尺）係	數	備註
1000(不含)以下	0	
1000(含)~3000(不含)	0.1	
3000(含)~5000(不含)	0.2	
5000(含)~10000(不含)	0.3	
10000(含)以上	0.4	

再發展(地)區管制要點
整體開發



三、涉及都市計畫變更檢視

貳、事業計畫案報核檢視

◆ 依都市更新計畫辦理變更

大陳義胞更新計畫中將大陳義胞更新地區劃分為七個更新單元，並依其公共設施調整計畫，拓寬及開闢計畫道路永平路(15公尺)、保福路(12公尺)及文化路(15公尺)等。



四、涉及都市設計審議檢視

都更案皆需都審

視基地或容積額度

「都市計畫法新北市施行細則」

105.12.07修正公告

申請都市更新案
皆需都市設計審議

108.07.03修正公告

基地面積大於 $6,000\text{m}^2$ ，且
總樓地板面積大於 $30,000\text{m}^2$

都更申請容積達基準容積1.8倍

都市計畫書指定地區

四、涉及都市設計審議檢視

貳、事業計畫案報核檢視

都更+都設聯審

可選分審或聯審

都市更新事業計畫書製作範本(110.11版)

選擇審議方式

書圖製作

聯審

第1次
專案小組前

合冊(舊制)

※112.7.13第52次都更審議會：

考量都更及都設之無紙化審查系統均已上線，調整為分冊辦理。

→個案已為合冊且審竣者，依原處理方式。

分審

第1次
專案小組前

僅需製作都更事業
計畫書內容

四、涉及都市設計審議檢視

貳、事業計畫案報核檢視

◆ 合冊(舊制)章節內容

章節	內容	章節	內容
委託書 (新增都市設計審議申請書、建築師簽證表、資訊公開同意書)		第11章	重建區段之土地使用計畫 (第2節設計圖說，依都設報告書「設計圖說」參考範例製作)
第1章	辦理緣起與法令依據	第12章	都市設計與景觀計畫 (第1節專章檢討、第2節建築計畫、第3節景觀計畫，依都設報告書參考範例製作)
第2章	計畫地區範圍	第13章	實施方式及有關費用分擔
第3章	實施者	第14章	拆遷安置計畫
第4章	計畫目標	第15章	財務計畫
第5章	現況分析 (新增建築線、全區街廓配置圖)	第16章	效益評估
第6章	細部計畫及其他圖說 (依都設報告書「法規檢討」參考範例製作)	第17章	實施進度
第7章	處理方式及其他區段劃分	第18章	相關單位配合辦理事項
第8章	區內公共設施興修或改善計畫	第19章	其他應表明之事項
第9章	整建或維護計畫	附錄	
第10章	申請容積獎勵項目及額度		

※112.7.13第52次都更審議會：考量都更及都設之無紙化審查系統均已上線，調整為分冊辦理

→個案已為合冊且審竣者，依原處理方式。

貳、事業計畫案報核檢視

五、涉及相關單位審議檢視

審 查 事 項	法 令 依 據	審 查 單 位
都市設計審議	◆都市計畫法新北市施行細則 ◆當地土地使用管制規定	城鄉發展局
交通影響評估	◆建築物交通影響評估準則 ◆新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定	交通局
山坡地應辦理水土保持計畫或山坡地雜項執照審查	◆新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點 ◆水土保持法 ◆加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點	農業區 工務局
環境影響評估	◆開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	環保局
容積移轉審查	◆都市計畫容積移轉實施辦法 ◆新北市政府都市計畫容積許可審查要點	城鄉發展局
工業區總量管制審查	新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點	城鄉發展局
文化資產審查	◆文化資產保存法	文化局
樹木保護審查	◆新北市樹木保護自治條例	綠美化環境景觀處
公共設施多目標及獎勵投資審查	◆都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 ◆新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法	目的事業主管機關 及城鄉發展局
.....		

五、涉及相關單位審議檢視

貳、事業計畫案報核檢視

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：							
案名：							
階段：							
項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定
		是	否		符合	未符	
1	本案是否需辦理都市設計審議						
2	本案是否需辦理交通影響評估審查						
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查						
4	本案是否需辦理環境影響評估						
5	本案是否需辦理容積移轉審查						
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請						
7	本案是否涉及都市更新條例第 35 條之規定						
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改造						
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）						

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定
		是	否		符合	未符	
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年						
10	本案是否涉及捷運穿越範圍						
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地						
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木						
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)						
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍						
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵						
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項						
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢						

參、事業計畫案補正事項

一、補正面向

◆ 計畫書內容章節

依新北市政府都市更新處公告之範本內容及章節

◆ 相關證明文件

申請書、切結書、委託書、資訊公開同意書、建築師簽證表、新北市都市更新審議資料表、歷次會議紀錄綜理表等

◆ 容積獎勵相關評估報告

結構安全性能評估初評、綠建築、智慧建築、住宅性能評估(耐震、無障礙)等

◆ 附錄及附件冊

建築線指示圖、謄本資料、公聽會資料、土地使用分區證明、劃定單元檢核表、涉及各項審查自行檢核表等

◆ 其他

捐贈公益設施、開闢公共設施、現況測量成果等資料

◆ 計畫書圖格式

依新北市政府都市更新處公告之範本格式

◆ 建築設計相關圖面

建築面積表、人行步道、全區配置圖、各層平面圖、立面圖、剖面圖等

◆ 清冊資料

土地、合法建築物及他項權利關係人清冊、同意比例清冊等需與檢附資料相同。

◆ 相關計畫及法規檢討項目

都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用管制要點、都市更新審議原則、都市設計審議原則、更新計畫、增額容積(TOD)等

◆ 計算內容及相關適用法令

都市更新容積獎勵、容積移轉、財務計畫

◆ 都市更新事業計畫同意書

所有權人於事業計畫報核後至公開展覽期間撤銷同意書

◆ 審議委員會審議結果與決議

依審議委員會之審議結果與決議事項修正



◆ 都市設計審議報告書

◆ 交通影響評估報告書

◆ 環境影響評估報告書

◆ 容積移轉審查

◆ 山坡地開發審查

◆ 文化資產審查

◆ 樹木保護審查

◆ 公共設施多目標及獎勵投資審查

◆ 優先設置公益設施項目審查

需與相關目的事業主管機關同意備查之書圖資料一致

參、事業計畫案補正事項

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

本次修訂新增同意書
逕予扣除態樣

第四點 所有權人依都更條例簽署之同意書，有下列情形之一者，其同意書應逕予扣除，不計入報核時同意比率計算：

- ① 同意書非檢具正本。
- ② 事業概要或事業計畫報核前，所有權人以書面通知申請人或實施者撤銷其同意，並副知本府者。
- ③ 同意書載明申請人或實施者與報核之申請人或實施者不一致。
- ④ 同意書未填具申請人或實施者欄位。
- ⑤ 立同意書人缺漏簽名或蓋章。
- ⑥ 立同意書人非報核日之所有權人。(信託不在此限。)
- ⑦ 108年都更條例修法後提送之案件，其所出具之同意書未載明並勾選更新後分配之權利價值比率或分配比率。

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書																																																																								
本人 同意參與由 ○○○○股份有限公司 為實施者所提之「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」。																																																																								
一、同意都市更新處理方式： ☐ 重建 ☐ 整建、增建																																																																								
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建成理方式者)：																																																																								
採權利變換方式實施： ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____% ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率：_____% 7 ☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)： ☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。 ☐ 分配比率：_____%																																																																								
三、同意參與土地及建物權利範圍：																																																																								
(一)土地																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">鄉鎮市區</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">地段</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">小段</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">地號</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">土地面積(m²)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">權利範圍</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">持分面積(m²)</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>										鄉鎮市區					地段					小段					地號					土地面積(m ²)					權利範圍					持分面積(m ²)																																
鄉鎮市區																																																																								
地段																																																																								
小段																																																																								
地號																																																																								
土地面積(m ²)																																																																								
權利範圍																																																																								
持分面積(m ²)																																																																								
(二)建物																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">建築</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">建物門牌號</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">坐落</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">小段</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">地號</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">建物層次/總樓層次</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">主建物地面積(A)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">附屬建物面積(B)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">面積(C)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td rowspan="3">樓地板面積(m²)</td><td>共有</td><td>權利範圍(D)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>部分</td><td>持分面積 E=C×D</td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">權利範圍(F)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">持有面積(m²)(A+B+E)坪</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>										建築					建物門牌號					坐落					小段					地號					建物層次/總樓層次					主建物地面積(A)					附屬建物面積(B)					面積(C)					樓地板面積(m ²)	共有	權利範圍(D)			部分	持分面積 E=C×D			權利範圍(F)				持有面積(m ²)(A+B+E)坪				
建築																																																																								
建物門牌號																																																																								
坐落																																																																								
小段																																																																								
地號																																																																								
建物層次/總樓層次																																																																								
主建物地面積(A)																																																																								
附屬建物面積(B)																																																																								
面積(C)																																																																								
樓地板面積(m ²)	共有	權利範圍(D)																																																																						
	部分	持分面積 E=C×D																																																																						
	權利範圍(F)																																																																							
持有面積(m ²)(A+B+E)坪																																																																								
立同意書人(本人)：(簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)																																																																								
統一編號：_____					統一編號：_____																																																																			
聯絡地址：_____					聯絡地址：_____																																																																			
聯絡電話：_____					聯絡電話：_____																																																																			
中華民國 年 月 日																																																																								
注意事項： 1. 本人已知悉都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」使用，禁止移作他用。 2. 如同意書經全體所有權人、項出委託人共同簽署，如本同意書係由代理人簽署，須由代理人簽名、蓋章並附親屬證明文件。 3. 權利價值分配比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，為更新後之土地及建物應得權利價值，扣除同負回饋繳納之比率計算之。 4. 權利範圍分配比率：更新後之土地及建物應得權利價值，扣除同負回饋之權額，另為更新後之土地及建物應得權利價值之比率計算之。 5. 如經實地丈量而更新後分配之權利價值比率或分配比率與實地丈量結果不符，所有權人得於同意書實施前向實施者提出異議權，並須於主管機關。 6. 注意事項： ① 為免發生該都市更新及協議處理爭議事項，實際數值以主管機關核定公告實施為準。																																																																								

二、審查作業要點及法令規範檢核

參、事業計畫案補正事項

新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

本次修訂縮短補正時間
加速都更案件時程

● 第五點

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：

- 申請人或實施者身分不符法令規定(如事業計畫需政府機關、專責法人、更新會、股份有限公司等；事業概要需土地及建築物所有權人)。
- 更新同意比率未達都市更新條例第22、37條規定。
- 未依規定檢具報核當日之謄本或其電子謄本、同意書。
- 未依規定舉辦公聽會或未依法令規定程序辦理公聽會。
- 更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
- 事業計畫範圍重疊，先申請報核案符合都市更新條例條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。
- 權利變換計畫有下列情形之一者：
 - 1、未檢附三家以上估價報告書。
 - 2、108年條例修正後案件未依規定指定或選任專業估價者。
 - 3、評價基準日期未依規定辦理。
 - 4、意願調查申請分配期限未依規定辦理。

● 第六點

不屬逕予駁回之都市更新案件，依下列規定通知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：

- 下列情形補正期限為七日，並以一次為限：
未檢附法定空地或畸零地檢討文件、自行劃定更新單元檢核表、建築線指示圖、繳費證明等相關應檢附之證明文件。
- 涉及更新單元範圍變更，補正期限90日，若事業計畫與權利變換並送者得申請展延一次，展延30日。
- 法定空地或畸零地檢討文件尚需修正者，補正期限15日，並以三次為限。
- 涉及報核後所有權人於公展期間撤銷同意書，致同意比率未達都更條例規定者，補正期限90日，一次為限。
- 其餘情形第一次補正期限為30日，第二次補正期限為15日；同時涉及二項以上之情形者，依補正時間較長之規定。

逕予駁回

限期補正

二、審查作業要點及法令規範檢核

參、事業計畫案補正事項

本次新增涉及各項審查
辦理時程

新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

第七點 涉及其他目的事業主管機關審查

- 涉及容積移轉，需於小組會議討論確定前取得容積移轉一階許可或預審核准函。

報核

公開展覽

專案小組

審議會

- 涉及都市設計，需於公展前需檢附相關文件。
- 涉及公共設施多目標使用，需於公開展覽前取得核備函。

- 涉及主要計畫局部性修正，不違背其原規劃意旨或僅涉及細部計畫之擬定、變更，應先經新北市都委會及內政部都委會審竣後，再提請都更審議會審議。

二、審查作業要點及法令規範檢核

參、事業計畫案補正事項

新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

本次修訂縮短補正時間
加速都更案件時程

第八點 專案小組會議

實施者於會議記錄送達翌日起**90日**內完成修正並提請續審

事業概要得展延30日

協議合建或其他實施方式得展延30日

權利變換方式實施得展延90日

1. 涉及其他目的事業主管機關審查者，應於期限內完成。
2. 應補正者，補正期限30日。

*展延及補正皆以一次為限。

第九點 審議會

實施者於會議記錄送達翌日起**60日**內完成修正並提請核定

應補正者，補正期限為**30日**，以一次為限。

涉及其他主管機關審查或審議會另有決議者：

1. 相關主管機關同意備查或發布實施函。
2. 建築師或相關技師簽證之書圖資料一致切結書。

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

新北市都市更新相關計畫書範本 (112.09.01.修訂)
新北市都市更新事業計畫文件檢核表(110.11.04修訂)

112年9月1日起
調整書圖格式範本

計畫書 內容

- 計畫書內容應與檢附資料相同。
土地、合法建築物及他項權利關係人清冊、同意比例等。
- 法令適用日、相關細部計畫及各項法規檢討。
建築設計、都市更新容積獎勵、財務計畫、容積移轉、捐贈公益設施等。
- 計畫書書圖內容及格式。
依新北市都市更新處公告範本為參考。

附錄

- 檢核表相關檢附資料
結構安全性能評估、公寓大廈規約草約(人行步道、綠建築維管事項、捐贈公益設施項目內容、約定專用部分等)、更新獎勵及容積移轉相關文件(綠建築評估報告書、智慧建築評估報告書、住宅性能評估、容移審查函文)、事業計畫圖、涉及各項審查之文件等。

附件冊

- 更新單元劃定檢討相關文件
建築線、畸零地及法定空地檢討、涉及其他審查檢核文件。
- 實施者證明文件
公司變更登記表或團體立案證明、代表人身分證影本
- 事業計畫同意書及權利證明文件
應依謄本資料填具並由所有權人簽章；謄本日期應為報核日當天。
- 公聽會資料
公告、傳單、開會通知單、雙掛號回執、會議紀錄、簽到單等。
- 佔有他人土地舊違章建築戶
舊違章建築證明文件、歷次門牌整編、協議書等。

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

都市更新事業計畫文件檢核表(110.11.04修訂)

項 目	檢 核 內 容	檢 核 細 項
壹、申請書	一、申請範圍面積	是否載明更新單元面積、地號、建號等
	二、申請理由及事項	是否載明已依據條例第32條舉辦公聽會並依規定檢附相關文件
	三、實施者	依都市更新條例第26條及第27條規定所稱之實施者
貳、都市更新事業計畫書	依公告範本內容	是否檢附事業計畫書2份(封面需用印)
參、土地權利證明文件	一、地籍圖謄本	是否檢附報核當日之地籍圖謄本或電子謄本
	二、土地登記簿謄本	是否檢附報核當日之土地登記簿謄本或電子謄本
	三、建物登記簿謄本或合法建物證明	是否檢附報核當日之建物登記簿謄本或電子謄本(無合法建築物者，免檢附)
肆、都市更新事業概要核准函		是否檢附都市更新事業概要核准函或依條例第12條逕行申請

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

都市更新事業計畫文件檢核表(第8版)

項 目	檢 核 內 容	檢 核 細 項
伍、同意書	一、同意書內容是否與證明文件相符	產權內容與證明文件是否相符
	二、土地所有權人同意比例是否超過法定門檻	(一)依條例第7條劃定地區應超過1/2 (二)依條例第6條、第8條劃定地區應超過3/4 (三)依條例第23條劃定地區應超過4/5 (四)土地面積超過9/10同意，所有權人數不予計算
	三、合法建築物所有權人同意比例是否超過法定門檻	(一)依條例第7條劃定地區應超過1/2 (二)依條例第6條、第8條劃定地區應超過3/4 (三)依條例第23條劃定地區應超過4/5 (四)合法建築物總樓地板面積超過9/10同意，所有權人數不予計算
	四、土地總面積同意比例是否超過法定門檻	(一)依條例第7條劃定地區應超過1/2 (二)依條例第6條、第8條劃定地區應超過3/4 (三)依條例第23條劃定地區應超過4/5
	五、合法建築物總樓地板面積同意比例是否超過法定門檻	(一)依條例第7條劃定地區應超過1/2 (二)依條例第6條、第8條劃定地區應超過3/4 (三)依條例第23條劃定地區應超過4/5
	六、比例統計表	是否檢附比例統計表

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

都市更新事業計畫文件檢核表(第8版)

項 目	檢 核 內 容	檢 核 細 項
陸、公聽會	一、邀請及通知與會名單	是否說明或檢附邀請及通知名單 是否傳單周知更新單元內門牌戶
	二、刊登公告文(應有日期及地點)	是否檢附刊登公告文
	三、刊登地點：當地政府公報或新聞紙	是否檢附刊登之當地政府公報或新聞紙 (刊登三日)
	四、刊登期間(公聽會前十日)	是否符合公聽會10日前刊登之規定
	五、公告紀錄(網頁圖片、照片)	是否以專屬網站周知 是否張貼於當地里辦公處公告牌
	六、公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)	是否檢附會議紀錄(含郵寄證明文件)
柒、申請人身份證明文件	身份證影本(法人登記證明文件)	

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

目 錄

都市更新事業計畫申請書	
切結書	
委託書	
資訊公開同意書	
新北市都市更新審議資料表	
回應綜理表	
壹、辦理緣起與法令依據	1-0
一、辦理緣起	1-0
二、法令依據	1-0
貳、計畫地區範圍	2-0
一、基地位置	2-0
二、更新單元範圍	2-0
參、實施者	3-0
肆、計畫目標	4-0
伍、現況分析	5-0
一、土地及合法建築物權屬	5-0
二、土地使用及建築物現況	5-0
三、附近地區土地使用現況	5-0
四、公共設施現況	5-0
五、附近地區交通現況	5-0
六、房地產市場調查	5-0
陸、與都市計畫之關係	6-0
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-0
柒、處理方式及其區段劃分	7-0
一、處理方式	7-0
二、區段劃分	7-0
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-0
一、興修或改善計畫	8-0
玖、整建（或維護）計畫	9-0
一、整建（或維護）計畫	9-0
二、整建維護之規劃設計	9-0
拾、申請容積項目及額度	10-0
一、都市更新建築容積獎勵	10-0
二、其他獎勵	10-0
三、容積移轉	10-0
四、容積獎勵上限檢討	10-0
拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-0
一、現有巷道廢止或改道計畫（包含巷道、溝渠、水道等）	11-0
二、建築興建計畫	11-0
拾貳、都市設計或景觀計畫	12-0
一、建築計畫	12-0
二、景觀計畫	12-0
拾參、保存或維護計畫	13-0
拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-0
一、實施方式	14-0
二、有關費用分擔	14-0
拾伍、分配與選配原則	15-0
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-0
一、處理方式	16-0
二、更新後之分配使用原則	16-0
拾柒、拆遷安置計畫	17-0
一、地上物拆遷計畫	17-0
二、合法建築物之補償與安置	17-0
三、其他土地改良物之補償	17-0
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	17-0
拾捌、財務計畫	18-0
一、成本說明	18-0
二、收入說明	18-0
三、成本收入分析	18-0
四、經費來源	18-0
拾玖、實施者風險控管方案	19-0
貳拾、維護管理及保固事項	20-0
貳拾壹、效益評估	21-0
一、更新前後效益評估比較	21-0
二、實施後實質效益評估	21-0
貳拾貳、實施進度	22-0
貳拾參、相關單位配合辦理事項	23-0
貳拾肆、其他應加表明之事項	24-0

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

土地及合法建築物權屬清冊

新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項(111年11月4日修訂)

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序 號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合計					-			-	-	-	-	

◆依地號及建號編列所有權人資料，依登記謄本資料登載。

◆他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權等。

◆謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分、預告登記、囑託限制登記或破產登記等。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編 號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門 牌號碼	面積 (m ²)	座落 地號	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合計									-	-	-	-	

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

申請獎勵項目

新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項(111年11月4日修訂)

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積 額度（m ² ）	佔基準容積百 分比（%）
中央容 獎項目	#5 高於基準容積核計		
	#6 建築物結構安全條件		
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施		
	#8 協助取得及開闢公共設施用地		
	#9 文資保存或再利用維護		
	#10 綠建築標章建築設計		
	#11 智慧建築標章建築設計		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程獎勵		
	#15 規模獎勵		
	#16 採協議合建實施		
	#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積		
新北市 容獎項 目	#2 建築基地及建築物規劃設計		
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道		
	#6 30年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準定容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容獎合計（A）			
其他容獎項目（B）			
容積獎勵額度總計（A）+（B）			
容積移轉額度（C）			
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）			

◆依108年10月02日修正發布新北市都市更新建築容積獎勵辦法檢討。

◆於總表填具申請容積獎勵項目、額度及比例，另**申請項目需逐條說明，並檢附相關資料。**

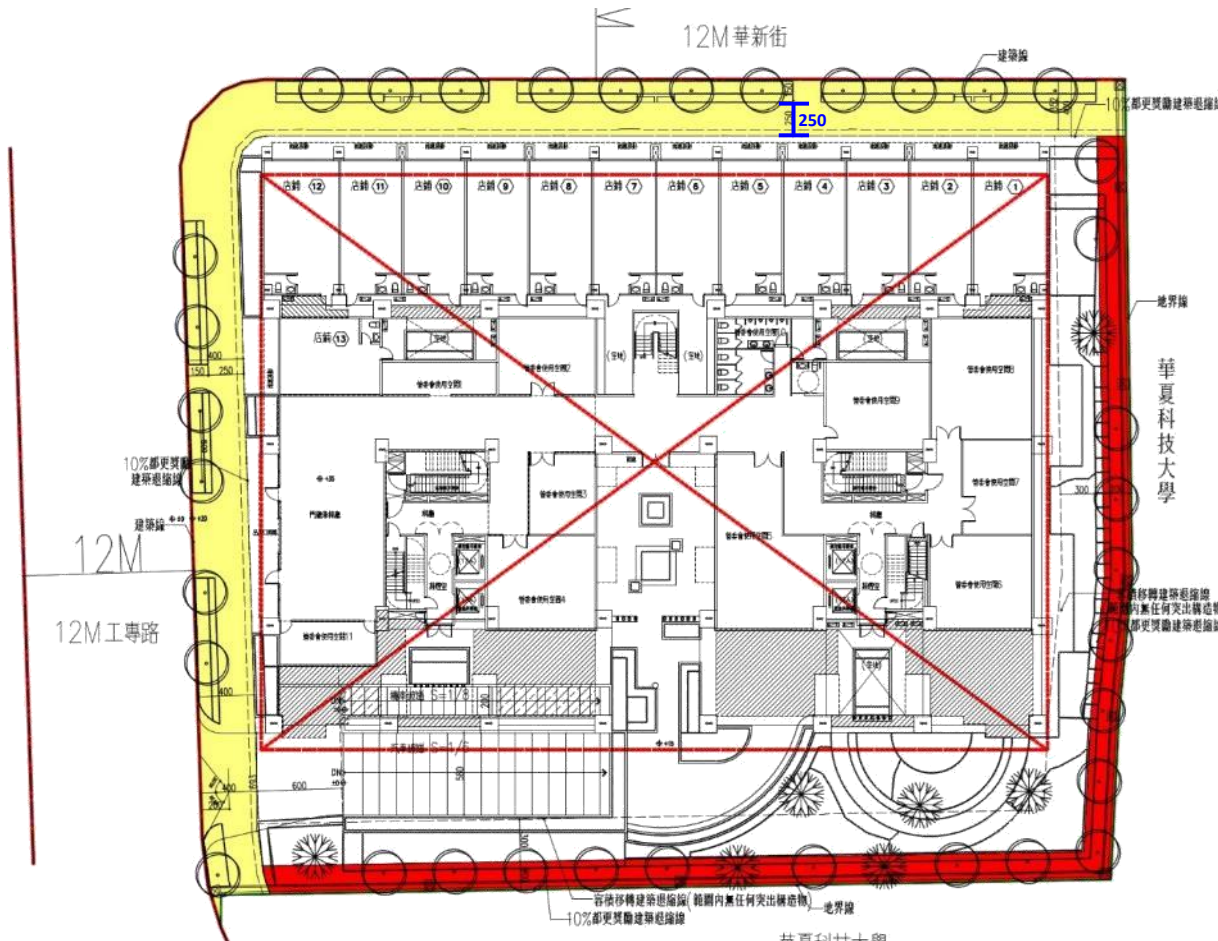
如：人行步道、捐贈公益設施、開闢公共設施、綠建築、智慧建築、耐震、無障礙設計、設計建蔽率等。

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

人行步道圖

新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項(111年11月4日修訂)



- ◆比例尺 1/500 以上
- ◆人行步道標示寬度，並加註2.5米人行淨寬空間
- ◆建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸
- ◆分別套繪以地上1層平面圖及地上2層以上平面圖

三、補正重點提示

參、事業計畫案補正事項

財務計畫

新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項(111年11月4日修訂)

項目	子項目	細項	數量	單價	總價
壹、工程費用	一、	(一)拆除費用			
		(二)建築設計費用			
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)			
		(四)工程管理費			
		(五)空氣污染防治費			
	六、其他必	1.公寓大廈公共基金			
		2.外撥水、電、瓦斯管線工程費			
		3.建築執照相關規費			
		4.其他			
	重建費用合計：				
	二、	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)			
		1.地上物拆遷補償費			
		2.工程開闢費用			
		3.公共設施用地捐贈本市土地成本			
		(二)公益設施認養			
貳、依規定留設公共開放空間及申請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(B)	一、調查費	1.室內裝修費用			
		2.公益設施認養經費			
		(三)捐贈本市都市更新基金			
		工程費用(A)合計：			
		(一)都市更新規劃費			
	二、更新前土地及建物測量費用	(二)不動產估價費用(技師簽證費)			
		(三)土地複丈費			
		(四)鑽探費用			
		(五)鄰房鑑定費用			
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物			
		(二)其他土地改良物			
		四、占有他人土地之舊建築建築拆遷補償費			
		五、拆遷安置費 合法建築物拆遷安置費			
陸、貸款利息(D)	陸、管理費用	六、地籍整理費			
		七、審查費用			
		八、其他必要業務費			
		權利變換費用(C)合計：			
	貸款利息(D)合計：				
	伍、稅捐(E)	一、印花稅			
		二、營業稅			
	陸、管理費用	稅捐(E)合計：			
		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			
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	陸、管理費用	五、風險管理費用			
		管理費用(F)合計：			
	捌、容積移轉費用(H)	(G)合計：			
		(H)合計：			
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：				

◆依(110年 9 月8 修正發布)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計算。

◆建物工程造價比照「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定辦理，另有加計提列項目者，需檢附證明文件。

◆物價指數處理措施：

- (1) 事業計畫與權利變換計畫併送者，其物價調整基準日以評價基準日為準。
- (2) 事業計畫與權利變換計畫分送者，得於事業計畫報核時調整物價，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前3個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。

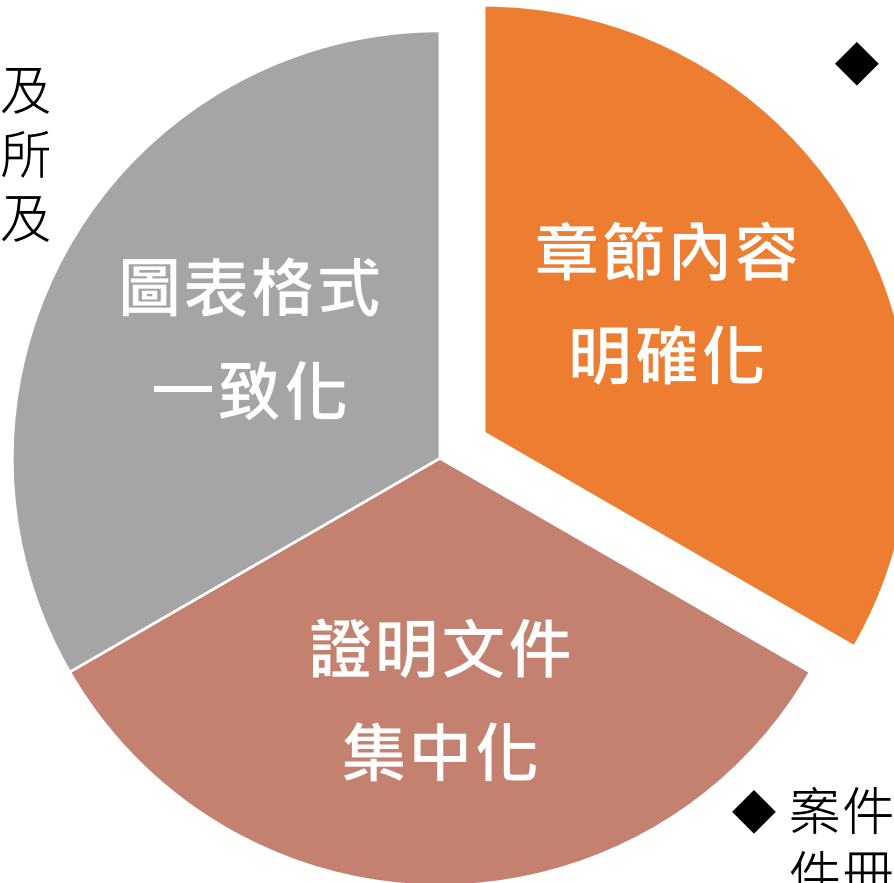
◆各項容積獎勵相關委辦費及維護管理費：

- (1) 檢附案件申請之獎勵委辦費證明文件。
- (2) 申請之相關獎勵，依規定計算提列維護管理費用(開放空間、綠建築、智慧建築、新建住宅性能評估整等)

三、補正重點提示

書圖範本修訂方向

- ◆ 對應各章節內容及案件態樣，提供所需檢附圖表格式及內容範本。



- ◆ 各章節細項內容提供文字敘述範本，並依個案態樣類型提供範本參考。

- ◆ 案件相關證明文件以附件冊形式集中處理，簡化計畫書頁面。

三、補正重點提示

書圖範本修訂方向

參、事業計畫案補正事項

章節內容明確化：依據個案條件狀況提供對應範本文字內容，簡化文字說明需求。

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

。(請簡要敘明本案辦理緣起；若為都市更新條例第12條規定辦理者，應載明本府同意實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者之公文文號，並於附錄檢附相關函文)

(一) 公劃/自劃更新單元 (請擇一填寫)

範例一：位於公劃更新地區(未指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區/○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

範例二：位於公劃更新地區(有指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區/○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

範例三：自劃更新單元併送事業計畫者

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

(二) 辦理過程 (請擇一填寫)

範例一：未曾檢送事業概要

本案係選送事業計畫。

範例二：檢送事業概要但未辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；事業概要核准函詳附錄○。

範例三：檢送事業概要且有辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；惟經新北市政府於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○○號)同意都市更新事業計畫報核展期；事業概要核准函詳附錄○、都市更新事業計畫報核展期函文附錄○。

二、法令依據

範例一：自行興建/協議合建/權利變換

本案採自行興建/協議合建/權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

範例二：公辦

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第12條、第32條及第37條規定辦理。

範例三：部分協議合建、部分權利變換

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第44條規定辦理。

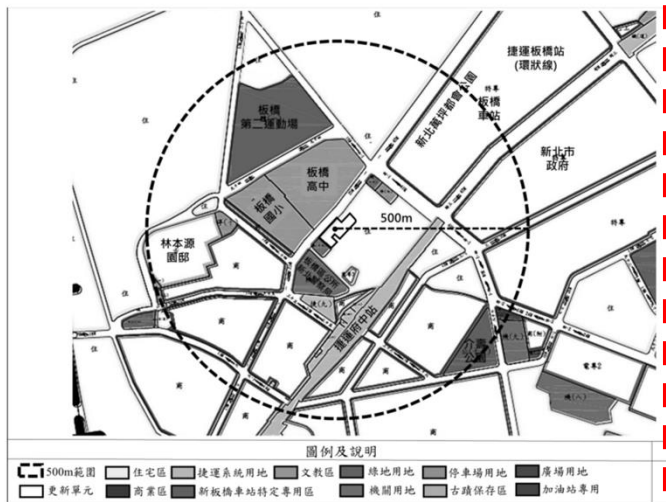
三、補正重點提示

書圖範本修訂方向

參、事業計畫案補正事項

圖表格式一致化：統一計畫書所需檢附之圖表格式內容，便於後續檢核及審議。

擬訂新北市○○區○○路○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案



注意事項：

- 1、以土地使用分區圖為底圖。
- 2、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 3、示意圖不必標明比例尺。
- 4、需標明【更新單元範圍、半徑500公尺範圍、主要公共設施名稱】。
- 5、應註明【是否已開闢空地】。

圖5-0更新單元公共設施分布示意圖

5-4

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為住宅區/商業區/工業區/市場用地/道路用地/綠地等(請依實際情況填寫)，現況(請簡要敘明，倘1樓有商業使用請說明使用性質、或有特殊使用情形，請一併加註，如：廟宇等)；詳圖5-0更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

範例一：無合法建築物

本案範圍內無合法建築物。

範例二：有合法建築物

本案合法建築物之總本登記總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土/加強磚造建築物(請依實際情況填寫)；詳圖5-0合法建築物、其他土地改良物、違章建築物位置分布圖。

5-0更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	總本登記面積(㎡)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)
合計 (門牌總數)					

範例三：全案皆屬高氣離子鋼筋混凝土建築物

本案合法建築物之總本登記總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土/加強磚造建築物(請依實際情況填寫)；於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-0合法建築物、其他土地改良物、違章建築物位置分布圖。

5-0更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	總本登記面積(㎡)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)
合計 (門牌總數)					

擬訂新北市○○區○○路○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

範例四：部分建物屬高氣離子鋼筋混凝土建築物情況

本案合法建築物總樓地板面積為計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土/加強磚造建築物(請依實際情況填寫)。

其中○○棟○○層樓之鋼筋混凝土/加強磚造建築物(請依實際情況填寫)於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-0合法建築物、其他土地改良物、違章建築物位置分布圖。

表5-0更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	樓地板面積(㎡)	高氣離子鋼筋混凝土建築物
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)	✓
2	民生路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)	
合計 (門牌總數)						

(三) 其他土地改良物

範例一：無其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

範例二：有其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖5-0合法建築物、其他土地改良物、違章建築物位置分布圖，建物測量成果報告詳附件。

表5-0更新單元內其他土地改良物現況表

■ 注意事項：應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件。

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(㎡)	現況使用
1	101	民族路1號	鋼筋混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚等	120.00 (小數點後兩位)	商業使用、住宅使用、工廠使用等
合計 (建號總數) (門牌總數)					

5-4

三、補正重點提示

書圖範本修訂方向

參、事業計畫案補正事項

證明文件集中化：計畫相關證明文件集中於附錄與附件冊，簡化篇幅且便於檢核。

■ 附錄：

1. 實施者證明文件
2. 主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件
3. 更新地區公告函
4. 事業概要核准函
5. 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
6. 土地清冊
7. 合法建築物清冊
8. 共專有圖
9. 公有土地管理機關意見
10. 鄰房鑑定範圍評估
11. 容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件
12. 相關合約與費用證明文件
13. 事業計畫圖
14. 其他：視申請案件需要載明。
公寓大廈規約草約、建築線指示圖(刪除)

■ 附件冊：

1. 實施者證明文件
 2. 土地權利證明文件
 3. 都市更新事業計畫同意書
 4. 公聽會紀錄
 5. 新北市都市更新單元劃定基準檢討表正本
 6. 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表正本
 7. 舊違章建築戶證明文件
 8. 都市更新單元建物測量成果報告
 9. 其他相關證明文件(公共設施捐贈同意書等)
- 綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等建築獎勵項目另製作一冊，於公展至第一次專案小組期間檢附。

一、審議面向

- 退縮人行空間
- 規劃設計(設計建蔽率、交通動線)

更新獎勵合理性

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。都更條例§1

- 提供公益設施(公托、社會住宅)
- 協助興闢公共設施(道路、公園)
- 處理占有他人舊違章建築
- 廢道改道廢水改道

公共利益優先性

- 都市設計審議(城鄉局)
- 交通影響評估(交通局)
- 山坡地開發審查(工務局、農業局)
- 環境影響評估(環保局)

既成環境衝擊性

- 處理人民陳情意見(含公有土地管理機關)
- 選配原則
- 管理費率
- 權利變換計畫(估價、共同負擔、選配)

地主分配公平性

二、審議原則檢核

肆、事業計畫案審議事項

◆ 修訂重點

- 一、配合審議實際執行情形，明定獎勵認定方式（修正規定第五點）。
- 二、調整機關確認公益設施規劃設計等時點（修正規定第六點）。
- 三、明定淨空範圍得設置設施及植栽規定（修正規定第九點）。
- 四、增訂建築物外殼規劃達節能效果所應符合之規定（修正規定第十三點）。
- 五、增訂植栽及綠覆率相關規定（修正規定第十四點）。
- 六、增訂商業區之空間規劃相關規定（修正規定第十五點）。
- 七、增訂工業區或產專區等產業空間規定及申請一定容積獎勵額度者應提出環境友善方案之規定（修正規定第十六點）。
- 八、增訂都市更新案件應取得合格級綠建築標章、更新單元達一定規模者應取得銅級綠建築及低碳建築標章與依容獎與相關規定應取得銀級綠建築標章者需一併取得建築能效標示第一級之規定（修正規定第十七點）。
- 九、明定汽車停車位得設置機械式停車位之類型（修正規定第十八點）。
- 十、調整最小分配面積單元基準（修正規定第二十二點）。
- 十一、敘明涉及都市計畫變更案之估價條件設定（修正規定第二十三點）。
- 十二、敘明適用本原則應符合項次（修正規定第二十七點）。
- 十三、增訂本原則執行上疑義，可經審議會決議作成共通性處理方式（修正規定第二十八點）。
- 十四、增訂綠覆面積計算標準表（新增附表）。

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國112年8月8日
發文字號：新北府城更字第1124618530號



修正「新北市都市更新審議原則」，並自即日生效。

附修正「新北市都市更新審議原則」規定

市長 侯友宜

中華民國112年8月8日發布實施

肆、事業計畫案審議事項



三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

人民(含公有土地)意見處理

所有權人協調、公有土地權益試算

1173地號產權說明

2/5土地部分

99年6月25日土地登記謄本

(持分1/5)
(持分1/5,管理者)

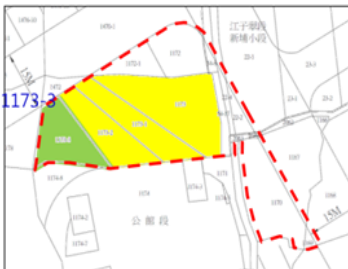
100年12月30日土地登記謄本

(持分1/5,管理者:財政部國有財產署北區辦事處)
(持分1/5,管理者:財政部國有財產署北區辦事處)

103年10月1日變更登記收歸國有
中華民國(持分2/5,管理者:財政部國有財產署北區辦事處)

104年1月29日法院判決共有物分割

1173分割為
1173-1~3共四筆土地(依原持分面積分割)



1/5土地部分

100年12月30日土地登記謄本

賴等15人公同共有(持分1/5)

103年10月16日變更登記為賴建成
(持分1/5)

104年1月29日法院判決共有物分割

1173-3(依原持分面積分割)

收益

投入

公有土地權益試算分析

量體說明	容積移轉前	容積移轉後
總容積樓地板面積(m ²)	6,731.33	8,652.53
房屋銷售總面積(坪)	3,700.01	4,756.03
停車位總數	102	132
停車位產權總面積	權利變換計畫階段提供	
各土地所有權人土地持分	權利變換計畫階段提供	
財務項目		
共同負擔總金額	858,759,161	1,245,042,093
更新後總權利價值	1,820,132,116	2,363,712,040
土地所有權人更新後應分配價值	961,372,955	1,118,669,947
共同負擔比例	47.18%	52.67%
容積移轉來源及成本說明	權利變換計畫階段提供，依規定辦理	
容積移轉效益分析	容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加157,296,992元	
風險管理費	87,548,157	116,204,180
更新後應分配價值變化	961,372,955	1,118,669,947
實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	116%

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

選配原則 ➤ 於事業計畫載明

訂定選配原則

個案經常設定原則

I

原位於1樓者優先選1樓

是否限縮所有權人權益？

II

原座落區位位次分配

定義是否清楚？

III

限縮可選配樓層

是否合理？

IV

公有地集中分配

執行可行性？

V

限定權值?%內選配

保留協調彈性？

所有權人
權益競合

自由選配

都更審議原則修訂方向：為避免所有權人權益受損，審議會審議認為有限縮之情事，則不得於選配原則中規定

有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意，經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

內政部100.10.19台內營字第1000809224號函

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆容積獎勵之應用

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必要者	8%、10%
第7條	公益設施	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	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	占有他人土地舊違章	20%

地方自訂
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	必選項目	退縮人行步道鄰地境界線	8%、10%、12%、15%、20%、30%
		設計建蔽率	
第3條	自選項目	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(公告更新計畫)	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條獎勵後，才可申請其他單點獎勵項目。

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆容積獎勵之應用



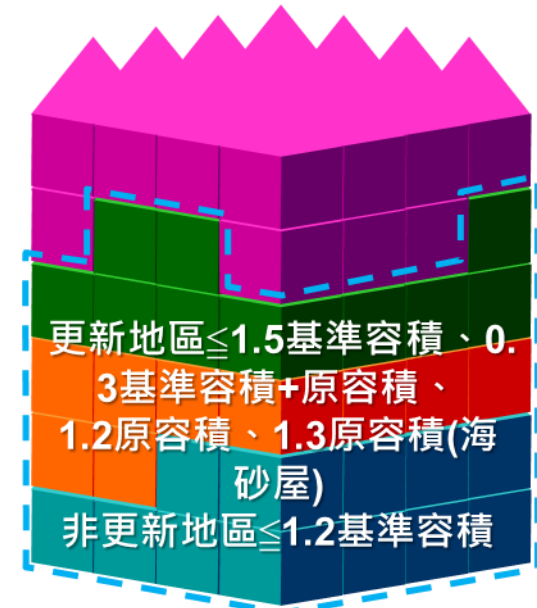
- 都市計畫容積移轉實施辦法
 - ✓ 一般地區 $\leq 30\%$
 - ✓ 實施都市更新地區 $\leq 40\%$
 - ✓ 山坡地地區 $\leq 20\%$
- 古蹟土地容積移轉辦法

- 新北市都市計畫法施行細則
 - ✓ 海砂屋及放射性污染建築物
 - ✓ 其他獎勵項目
- 都市計畫土地使用管制
 - ✓ 其他獎勵項目



- 都市容積獎勵申請上限一般原則
 - ✓ 1.5 基準容積 or
 - ✓ 0.3 基準容積+原容積 or
 - ✓ 1.2 原容積 or 1.3 原容積(海砂屋)

- 各區都市計畫土地使用管制
 - ✓ 板橋、中和、永和、三重、新莊、新店：住 300% 、商 $440\%-460\%$
 - ✓ 其他地區：住 $180\%-260\%$ ；商 $280\%-380\%$



更新地區 ≤ 1.5 基準容積、 0.3 基準容積+原容積、 1.2 原容積、 1.3 原容積(海砂屋)

非更新地區 ≤ 1.2 基準容積

可申請總容積

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

容積移轉暨公共設施開闢

區外容積移轉、區內容積移轉(或協助開闢公共設施)

容積移轉總量管制:

新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評
定原則 (111.10.26修正發布，112年1月1日生效)

區外容積移轉

區外公共保留地容積移入

作法

容積移轉成本由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費納入都市更新共同負擔

負擔及分配

基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享

區內容積移轉

協助開闢案內公共設施

作法

協助開闢計畫道路，將容積移轉至本案作為建築基地使用。協助開闢工程費用納入共同負擔

負擔及分配

容積移轉後之權益納入估價貢獻，由所有權人將依其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地應有部分或權利金

協助開闢獎勵

協助開闢案內公共設施

作法

協助開闢計畫道路，依照建築容積獎勵核算基準申請容積獎勵，以基準容積15%為上限。協助開闢工程費用納入共同負擔

負擔及分配

容積移轉後之權益納入估價貢獻，由所有權人將依其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地應有部分或權利金

依照新北市移入容積量
體評點總量衡量調配

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

注意

都更三箭容積組成示意

總上限不超過2倍

容積移轉

增額容積

獎勵容積

基準容積

都更第一箭 捷運都更

捷運場站150、300、500公尺範圍內
增額容積10~50%

都更第三箭 危老都更

防災、危老、都更擇一適用
容積獎勵30~50%

都更第二箭 主要道路兩側都更

主要幹道兩側基準容積提高10~20%

1. 獎勵是上限
2. 有條件

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

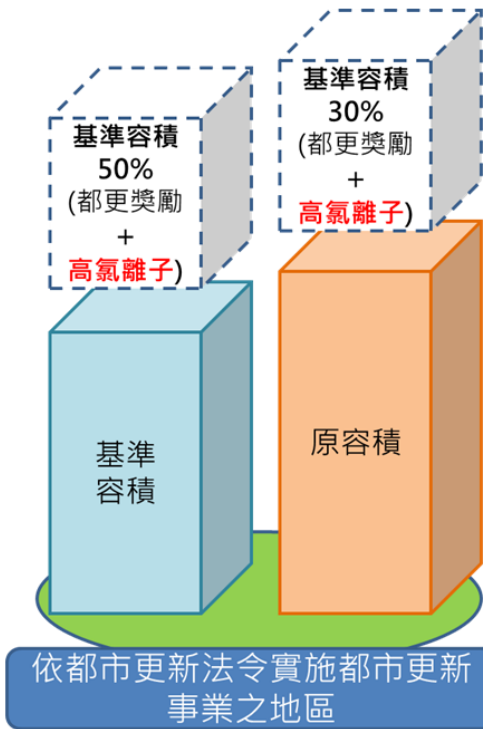
◆防災都更vs一般都更

執行方式		新北防災都更(三箭2.0) 《新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫》		一般都市更新 《都市更新條例》
基地	條件	高氯離子、結構堪慮建物		一般老舊建物
	規模	不限	應符合更新單元劃定檢討	應符合更新單元劃定檢討
同意比率		100%	90%以上或僅1戶未同意	80%以上 或 土地及建物面積達90%
獎勵	上限	1.5倍法容 或 1.5倍原容		1.5倍法容 或 1.2倍原容 或 1.0倍原容+0.3倍法容
	條件	臨路寬度 ◆ 達8M：退縮4M ◆ 未達8M：補足8M後再退8M 住宅使用比例 ◆ 達1/2：綠建築、新建結構安全 ◆ 未達1/2：綠建築、智慧建築		依申請獎勵項目： ◆ 綠建築、智慧建築 ◆ 無障礙、耐震設計 ◆ 臨建築線退縮4M ◆ 臨基地境界線退縮3M ◆ 設計建蔽率-10% ...等（視申請項目）
程序		都市計畫變更	都市計畫變更 + 都市更新審議	都市更新審議

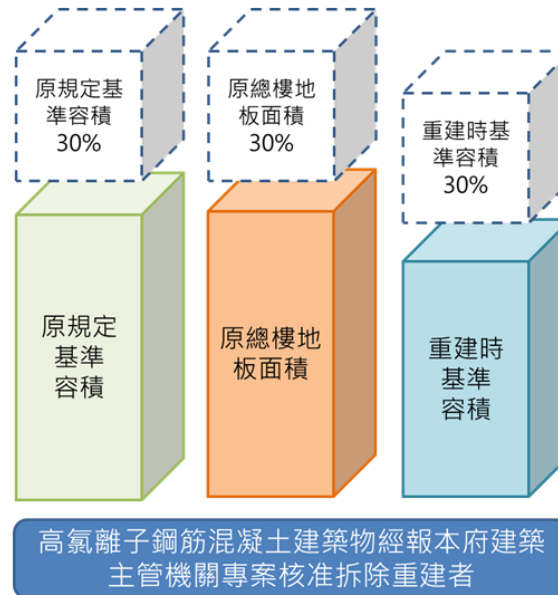
三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

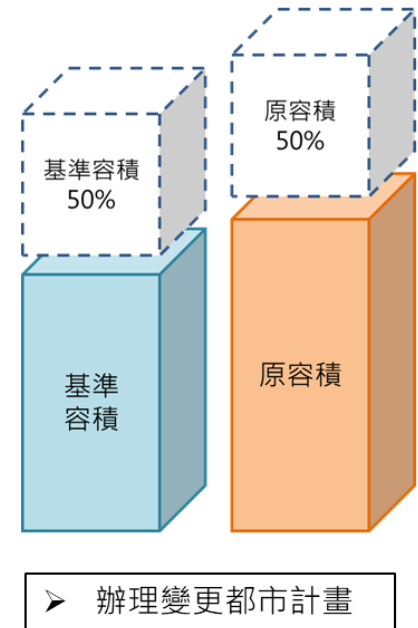
都市計畫法新北市施行細則
第47條



都市計畫法新北市施行細則
第55條
(高氯離子鋼筋混凝土建築物)



新北市政府防災都更2.0



原容積數據需經新北市政府工務局核準

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆ 修訂重點

領有使用執照者

臺北縣政府建設局使用執照存根

67 使字第 679 號

起造人姓名	住 址		台北市仁愛路488巷12弄32號	
建造類別	新 建	構造種類	R.C 造	
使用分區	住宅 區	層樓戶數	4 層 1 座 9 間	
建築地號	地址 本縣 新店市 明德路1巷1號	地 號	小段43 建號	
基地面積	騎 樓	面積	1484.69 m ²	
建築面積	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 面 積	各 層 高 度
地下層	245.46 m ²	2.45 m	第六層	m ²
騎 樓	m ²	m	第七層	m ²
第一層	322.85 m ²	3.7 m	第八層	m ²
第二層	322.85 m ²	2.9 m	第九層	m ²
第三層	322.85 m ²	2.9 m	第十層	m ²
第四層	322.85 m ²	2.9 m	第十一層	m ²
第五層	m ²	m	第十二層	m ²
防 空	地上	m ²	室內m ²	屋頂突出部分
避 難	地下	245.46 m ²	室外m ²	105.0
層 高	12.4 m		建築 高度	12.4 m
設計人	姓名	事務所名稱	建發 建築師事務所	
監造人	姓名	事務所名稱	建發 建築師事務所	
承造人	姓名	營造廠名稱	華中 營造有限公司	
工程估算	672000 元	竣工日期	67年3月4日	
發照日期	67年3月14日	開工日期	66年5月6日	
證照執照字 號	66 建 1130 號			
附 註				

1484.69m²

未領有使用執照者

建物登記第三類謄本

新店區明德段017

列印時間：民國111年10月17日10時16分

本謄本係利害關係人 等23人申請

中和地政事務所 主任：陳素霞

中和地政事務所第031558號

資料管轄機關：新北市新店地政事務所

登記日期：民國110年11月15日

建物門牌：明德路19巷2號

建物坐落地號：明德段 0321-0000

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層 數：001層

層 次：一層

建築完成日期：民國067年03月14日

其他登記事項：（一般註記事項）重測前為大坪林段

查詢結果

行政區	新北市 新店區
地政事務所	新店地政事務所
地段	0766 明德段
地號	03210000
面積	1288.78 平方公尺
公告土地現值	220000 元/平方公尺
公告土地地價	42400 元/平方公尺

※本系統提供查詢之登記資料為定期產製，故本系統提供相關資訊非即時，應以地政事務所核發之謄本為準！目前公告土地現值/土地地價為112年度資料！

三、審議重點提示

本市設置公益設施項目

申請流程



項目內容



◆ 重要內容說明：

1. 法令適用：

- 1) 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第7條。
- 2) 「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第2點。
- 3) 「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2、第47條及第48條。
- 4) 相關都市計畫及大眾運輸發展導向策略之土地使用分區管制要點。

2. 申請途徑：詳申請流程。

3. 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。

4. 管理費用：實施者提列管理費用。

5. 備註：一般建造案件申請本項機制措施，請建築師於申請前確實告知需求機關及本府財政局。

6. 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。

肆、事業計畫案審議事項

◆ 公益設施之設置

執行方式

本市公益設施需求盤點作業精簡機制

【項目內容】

□ 請點選  連結至各局處網站了解設置公益設施項目

本市優先設置公益設施項目

□ 請點選  申請表格式

公共托老中心



衛生局

公共化幼兒園



教育局

社會住宅



城鄉發展局

警察局辦公廳舍



警察局

身心障礙者社區
式日間照顧設施



社會局

優先設置公益設施免調配
優先設置公益設施項目5類

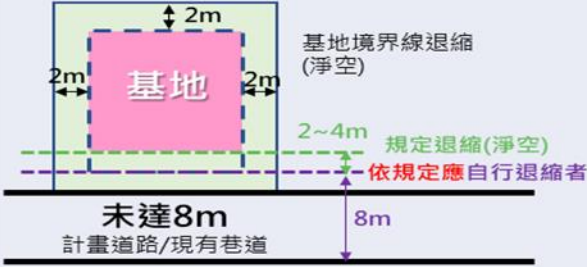
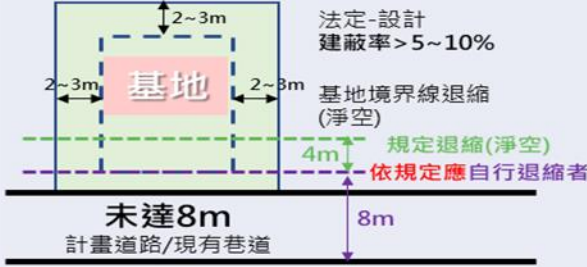
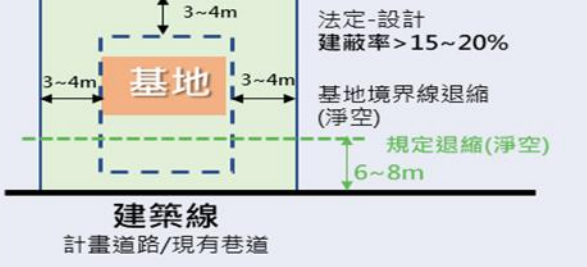
申請建照、事業計畫時
尚有需求者，免調配

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

須檢討是否有法令應留設之規定？ 應 **優先申請** 本條獎勵，後未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，始得依第三條至第七條之規定申請其他獎勵

設計建蔽率計算： $\text{建築面積} / (\text{基地面積} - \text{更新後現有巷道面積})$

全部建築基地		非工業區或產業專用區		策略性更新地區或策略性再開發地區	
一	二	三	四	五	六
8%	10%	12%	15%	20%	30%
臨接道路寬度未達8m，而依規定應於基地內自行退縮者，自該退縮線後再退縮2m以上建築。	自建築線退縮淨寬4m以上建築，退縮部分以淨空設計。但臨接道路寬度未達8m，而依規定應於基地內自行退縮者，自該退縮線後再退縮4m以上建築。			自建築線退縮淨寬6m以上建築	自建築線退縮淨寬8m以上建築
自基地境界線退縮淨寬2m以上		自基地境界線退縮淨寬3m以上		自基地境界線退縮淨寬4m以上	
-	-	設計建蔽率低於法定5%以上	設計建蔽率低於法定10%以上	設計建蔽率低於法定15%以上	設計建蔽率低於法定20%以上
 基地境界線退縮(淨空) 2m 2m 2m 2m 2~4m 規定退縮(淨空) 依規定應自行退縮者 未達8m 計畫道路/現有巷道 8m		 法定-設計建蔽率>5~10% 基地境界線退縮(淨空) 2~3m 2~3m 2~3m 2~3m 4m 規定退縮(淨空) 依規定應自行退縮者 未達8m 計畫道路/現有巷道 8m		 法定-設計建蔽率>15~20% 基地境界線退縮(淨空) 3~4m 3~4m 3~4m 3~4m 6~8m 規定退縮(淨空) 建築線 計畫道路/現有巷道	

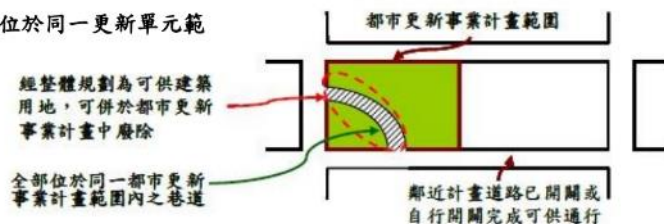
三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

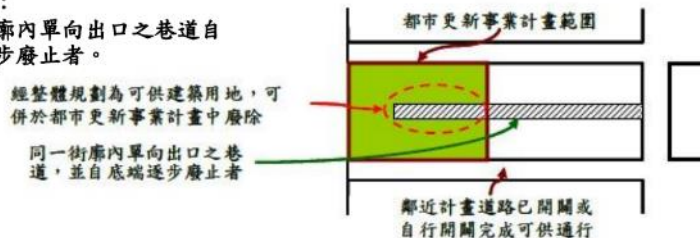
◆ 廢道與改道

- 一、巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。
- 二、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者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道：
 1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。
 2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
 4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。
 5. 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。
- 三、廢水改道事宜，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。

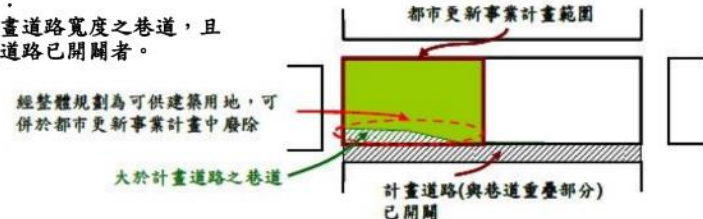
情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。



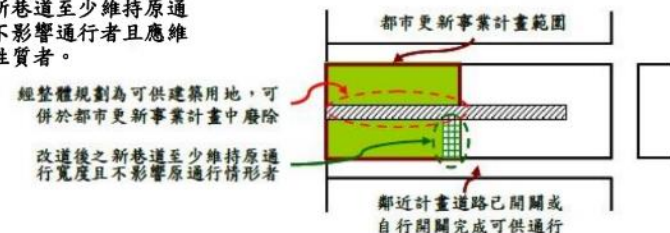
情形二：
同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。



情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

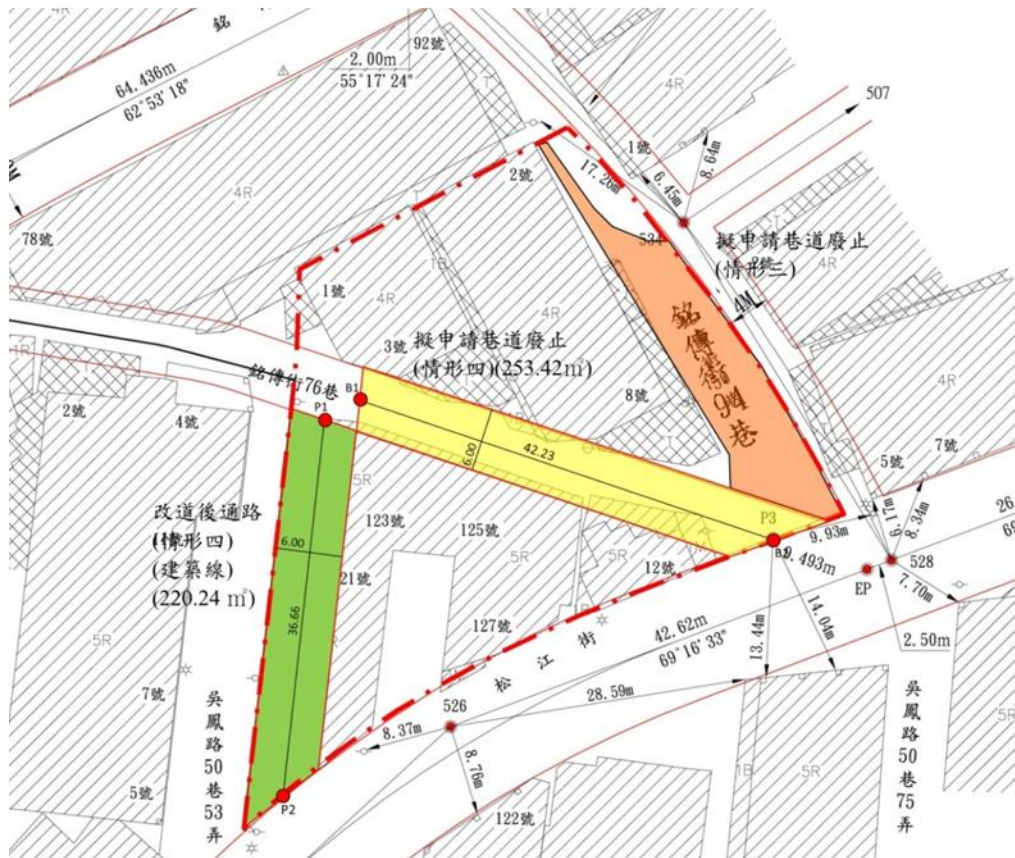


三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆ 廢道與改道

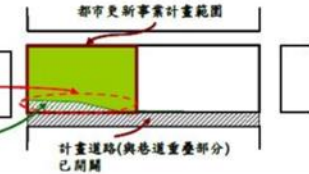
廢止現有巷道並留設街角廣場及改道留設有建築線通路



情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且
該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可
併於都市更新事業計畫中廢除

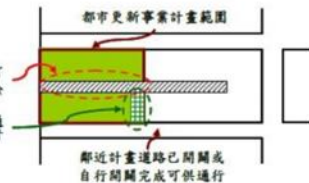
大於計畫道路之巷道



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通
行寬度、不影響通行者且應維
持原使用性質者。

經整體規劃為可供建築用地，可
併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通
行寬度且不影響原通行情形者



三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆ 財務計畫

- 財務來源、財務控管機制
- 共同負擔(管理費)



三、審議重點提示

◆事業計畫應載明之 共同負擔項目

管理費用計算基準 01

都市計畫變更負擔 02

申請各項建築容積獎勵支付費用 03

申請容積移轉支付費用 04

捐贈都市更新基金 05

營業稅計算方式

110年9月8日修正版之計算式為準(則一計算)

營業稅額 = (主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 百分之五

或 (主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 百分之五

依照110年9月8日修正發布共同負擔提列基準，人事及銷售管理費率、風險管理費率皆依產權、樓地板規模及銷售級別等級距內容提列。

- 各項管理費用之基準，包含人事、銷售及風險管理費率等
- 如有辦理變更都市計畫之作業費用，以都市計畫書或協議書所載為準
- 各項建築容積獎勵支付費用，包含管理維護經費及相關委辦費
- 容積移轉支付費用之計算基準及提列依據(合約or代金)
- 捐贈都市更新基金數額及時點

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

產權信託

避免重建期間個別地主之房地發生法院查封、拍賣、繼承、移轉等情事而影響或中斷重建的進行，造成其他地主權益之嚴重損害。

資金信託

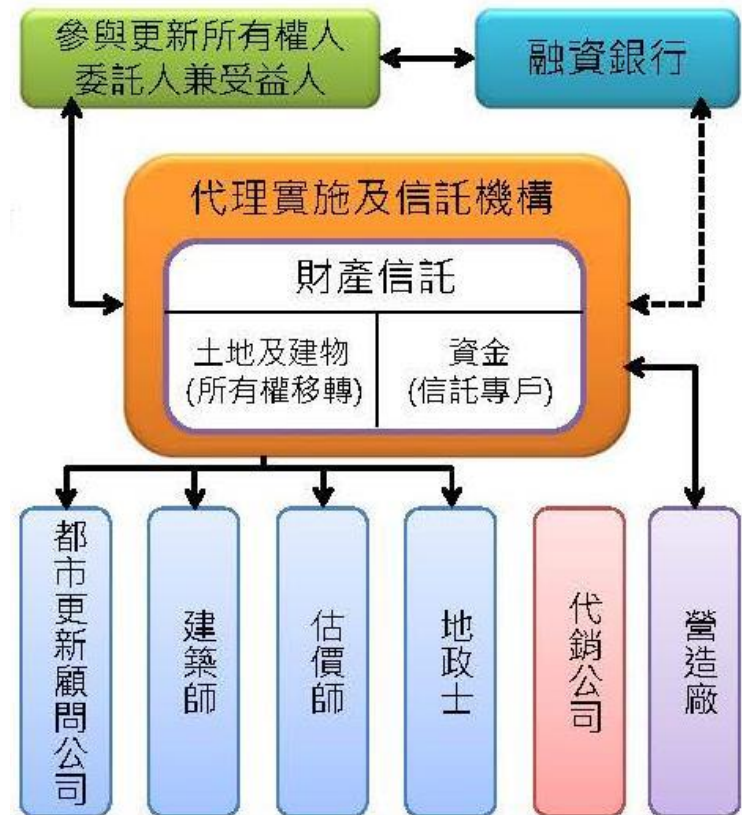
於信託專戶中統籌管理收支款項，確保全案資金專款專用。

信託管理

可依約定自專戶申領工程款或服務報酬等，確保營造廠、建築師、專業技師等相關配合廠商收入，提高配合意願。

由銀行與建經提供續建機制，避免營造廠中途停工，影響全體所有權人權益。

◆ 信託管理機制



三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆ 續建機制-應於信託契約內載明

啟動時點

- 施工期間連續停止興建時限
- 銀行或權利人催告
- 後續執行及配合交接條款

續行資金籌措

- 資金來源、信託財產處分or融資

執行內容

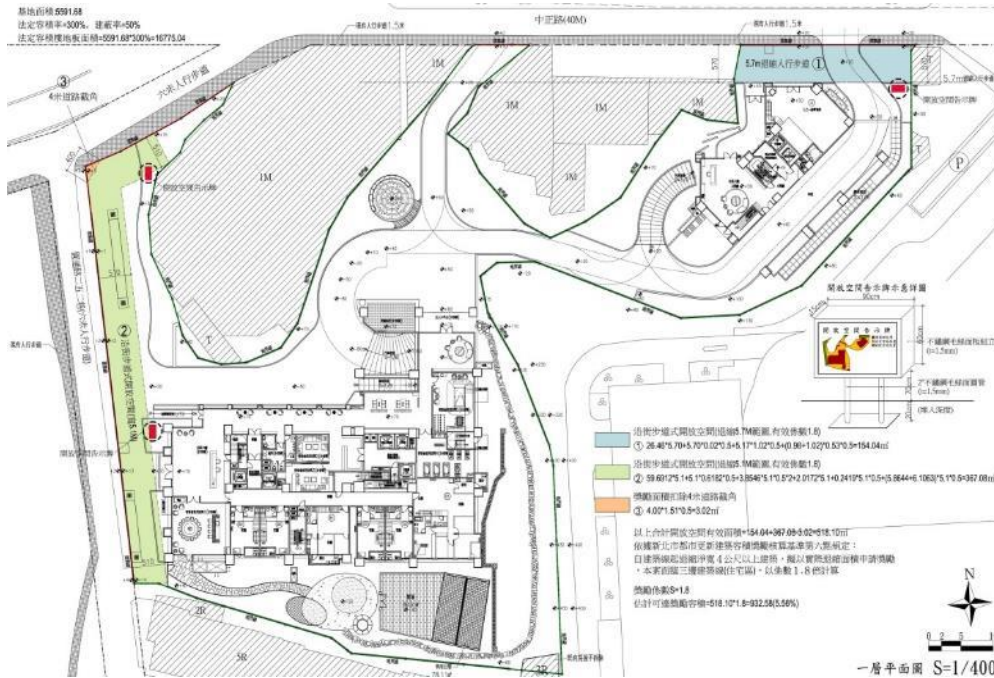
- 協助續建對象設定-建設公司、建經公司
- 相關費用結算清償(工程費用、利息、信託費用)
- 回歸信託契約

三、審議重點提示

肆、事業計畫案審議事項

◆ 公寓大廈管理規約

特別約定事項



供不特定公眾使用

- ✓ 無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例
- ✓ 開放空間管理維護費用(新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點)

各項獎勵標章管理維護計畫

- ✓ 各項獎勵如綠建築、智慧建築、無障礙或耐震標章等，項目之後續管理維護要點

特殊占用協議保留建物

- ✓ 載明於規約中並於規約圖面標示
- ✓ 非標示為專有
- ✓ 於未來銷售載明為附瑕疵之買賣契約

112年9月1日起調整書圖格式範本，免附公寓大廈管理規約，僅須檢附**共有圖**，標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

擬訂事業計畫書製作與審議常見問題-更新規劃

謝謝 敬請指教

日期 | 112年 9月 4日 (星期一)

地點 | 新北市政府

