

## 111年度新北市政府都市更新實務工作坊

# 擬訂與變更事權計畫報告書精進作為座談會

主持人：冠霖不動產顧問股份有限公司/林育全總經理

與談人：新北市政府都市更新處更新事業科/張芳瑜秘書

日期 | 112年 10 月 04 日(星期三)

地點 | 新北市政府



# ■ 新北市近年都市更新政策與增修訂法令

	土管要點檢討_板橋等9處都計區土管檢討_未臨接8米以上道路住宅區容積率200%放寬為240%	112年9月30日新聞稿
政策專案	都更一箭2.0	110年11月4日
	都更二箭2.0_新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫	110年7月4日至114年7月3日
	都更二箭2.0+	112年9月21日
	都更一、二箭與容移代金估價與繳款	
	防災都更2.0-新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫	111年9月11日
	新北市都市更新單元劃定基準	111年9月13修正發布第11點
程序規範	新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則	112年9月5日修正
	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日修定發布全文5點
計畫審議	新北市都市更新案件審查作業要點	112年2月15日修正發布
	幹事機制改由各目的事業主管機關審查	112年7月13日第52次都更審議會
	新北市都市更新審議原則	112年8月8日修正發布全文28點
	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第4點修正-工程費用項下營建單價提列基準	112年8月17日修正發布
	新北市都市更新審議精進措施 事權計畫報告書範本	112年9月1日
	106專案計畫	108年
變更計畫	新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則	110年7月6修正發布全文6點

# 審議精進：112年9月1日新措施

## 實施者享受權利、當盡義務

### 專業簽證

#### 委託專業者

- ✓ 建築設計
- ✓ 交通技術
- ✓ 不動產估價
- ✓ 地政士

權利變換計畫進場  
確保面積核算正確性

### 擬訂計畫書嚴謹

- ✓ 謹慎評估  
避免過度樂觀
- ✓ 確保計畫書內容  
正確性
- ✓ 提升計畫書品質



實施者

### 承擔變更計畫風險

- ✓ 突破法令
- ✓ 未依法令確實檢討
- ✓ 計畫內容缺漏

若因上述理由衍生應重新取得同意書或  
踐行變更計畫法定程序之情節

**應勇於任責**

# 審議精進：112年9月1日新措施



## 書圖減量、檢核分流



### 簡化書圖及程序

#### 簡化計畫書圖

- 定型化
- 表格化
- 刪除非必要內容

### 委託專業廠商協助檢核

111.11.7-113.11.6

計畫書圖  
協檢團隊

新北市都市更新學會

- 事業、權變計畫
- 更新會籌組、立案
- 成果備查

112.6.27-114.6.26

估價  
協檢團隊

新北市估價師公會

- 3家估價書
  - ◆ 邏輯性
  - ◆ 調整修正之一致性
  - ◆ 案例選取適宜性(等)

第1年：重大或爭議案  
第2年：擴及全部案件

## 課程預告

### 新北市都市更新審議精進措施說明會

◆辦理日期：

112年11月02日(四) 14:00-17:00

◆地點：市府507會議室

◆招生名額：330名

◆報名日期：

09月25日起至額滿為止

◆注意事項：

本次課程內容主要為新訂製作計畫書範本，

課程內容須有基礎



=課程報名=



二箭調出基地已使照或獨立地號	都更二箭調出基地是否也要符合同一張使照內100%的所有權人都同意，無法單獨以獨立地號一地號單獨調出呢？
擴大範圍	都更範圍送審時如果基地A（300坪）+基地B山坡地空地（700坪），這樣投影面積已超過1/2勢必要切割基地B，公展時基地C（也是山坡地空地）可否要求再參與？這樣是否會變成延誤送審審核時間（浪費一次審議）？
事計報核鄰地陳情納入處理	某都更案已事計報核，尚未進入公辦公聽會及審議會，鄰地所有權人多次陳情想加入，但都更範圍部分所有權人及實施者並不同意其加入，這樣鄰地是否就確定無法加入？而新北市與北市針對此種陳情通常是如何回應？
公同共有產權依比例核算	事業計畫同意書若有公同共有產權，但僅部分所有權人同意，可以依比例核算同意嗎？（假設3人公同共有，其中僅2人同意，能否依改土地之2/3核算同意比率）
審議原則通案與個案	請問審議原則在實際進行審議時，是屬於不得違反的規定，還是得依個案特殊狀況有討論空間？
都更與都設聯審	精進措施都更與都審已分冊辦理，想詢問在審議上是聯席審查？

容獎上限	54頁提到基準容積+獎勵容積+其他獎勵+容積移轉小於等於基準容積*1.5，56頁又講全部的容積+獎勵不超過2倍，這兩部分感覺有點衝突，是什麼意思？
捷運穿越獎勵	請問捷運穿越的基地參與都市更新，捷運穿越獎勵是疊加計算嗎？
選配原則	原先事業計畫書中有表明說：所有權人依原建物、土地座落區選配更新後相對區位（即以原2樓相對更新後5樓、原3樓相對更新後6樓。..以此類推及面臨原有路街為準）
變更事權計畫程序	共同負擔比率變更，若與地主達成協議是否也可以？還是增加部分只能由實施者吸收？
事計核定變更圖面與權變程序	原先事業計畫已經核定，但需更改圖面，是否進入權變前就需要重新簽同意書？需取得全部所有權人的同意書才可權變嗎？
計畫核定圖說與請照圖說不符	事業計畫或權利變換發布實施後，能直接向工務局送變更後的圖說？還是要先送原核定內容圖說？
舊案變更轉新法	原依循舊法的事業計畫核定後申請變更，相關規定仍依舊法，請問如果再辦理第二次變更時是否可以選擇使用新法？

# 三、審議重點提示

## 肆、事業計畫案審議事項

### ◆容積獎勵之應用



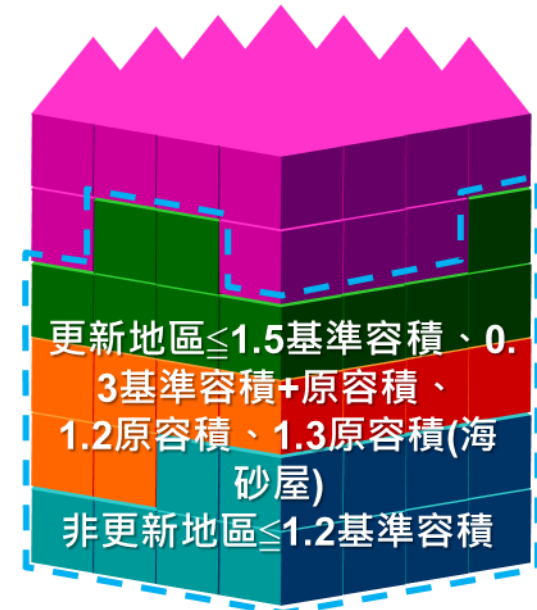
- 都市計畫容積移轉實施辦法
  - ✓ 一般地區 $\leq 30\%$
  - ✓ 實施都市更新地區 $\leq 40\%$
  - ✓ 山坡地地區 $\leq 20\%$
- 古蹟土地容積移轉辦法

- 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%



可申請總容積



## 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



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