



新北市都更三箭-

捷運場站周邊地區增額容積、 基準容積增值執行機制說明

108年8月29日



新北市政府城鄉發展局
Urban & Rural Development Department, New Taipei City

新北市都更三箭（捷運、主幹道沿線、危老都更）

第一箭 捷運蓋到哪，都更做到哪

- 將「三環三線」升級為「三環六線」
- 導入大眾運輸導向（Transit Oriented Development, TOD）概念，以捷運帶動城市發展
- 提高捷運周邊的使用機能，打造生活核心圈，創建場域多元發展，同時兼顧公益
- 捷運周邊為重點都更區，取得回饋空間，做為托育、托老、社會住宅等公益性設施

第二箭 主幹道沿線都更

- 優先健全法令，透過加給基準容積，進而拉高改建效能
- 保障原有空間，主幹道沿街推動環境整建，讓建築更安全、市容更美觀

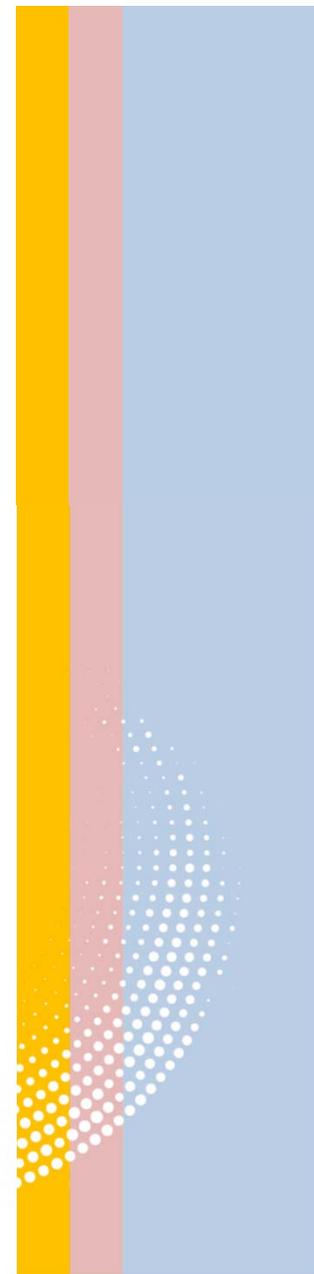
第三箭 危老都更

- 針對土壤液化、老舊危樓、道路狹窄等急迫區域優先進行都更
- 增加老舊公寓裝設電梯誘因，建設高齡宜居城市

“

捷運場站周邊地區增額容積說明

”



捷運TOD (大眾運輸導向) -3D策略，達到居民有感效果目標

混合使用
Diversity

捷運生活好便利
捷運暢旺新經濟



扶老托幼設施、社宅等公益設施

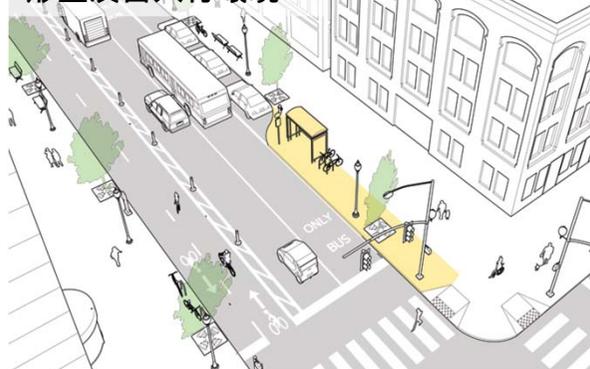


友善人行環境
Design

路更寬、更好走

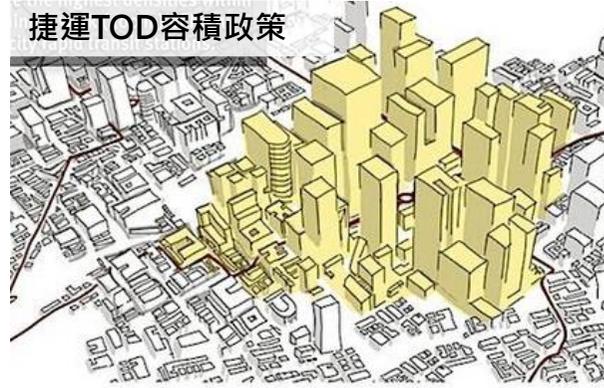


形塑友善人行環境



高密度
Density

使用強度與品質



立體連通道



第一階段共21站，優先推動TOD都市發展政策

場站	都市計畫區
1.三重站	三重
2.菜寮站	
3.臺北橋站	
4.徐匯中學站	三重、蘆洲
5.三民高中站	蘆洲
6.新莊站	新莊
7.頭前庄站	
8.大坪林站	新店
9.七張站	
10.頂溪站	永和
11.永安市場站	永和、中和
12.景安站	中和
13.中和站	土城
14.土城站	
15.海山站	
16.板新站	板橋
17&18.新埔站及新埔民生站	
19.府中站	淡水
20.淡水站	
21.紅樹林站	

- 1 位於溪南溪北核心區
- 2 捷運交會站
- 3 年運量超過1,200萬人次
- 4 重大建設及政策考量



捷運場站全數納入、分階段實施，第二階段適用場站預計10月開始辦理公開展覽

優先推動TOD都市發展政策場站之計畫範圍

- 為創造有效率的緊密城市，國內外經驗以商業街道集中高密度發展區為優先實踐TOD規劃區，集中商業及公益設施於場站周邊，考量平均商業分布範圍及步行3-5分鐘範圍：

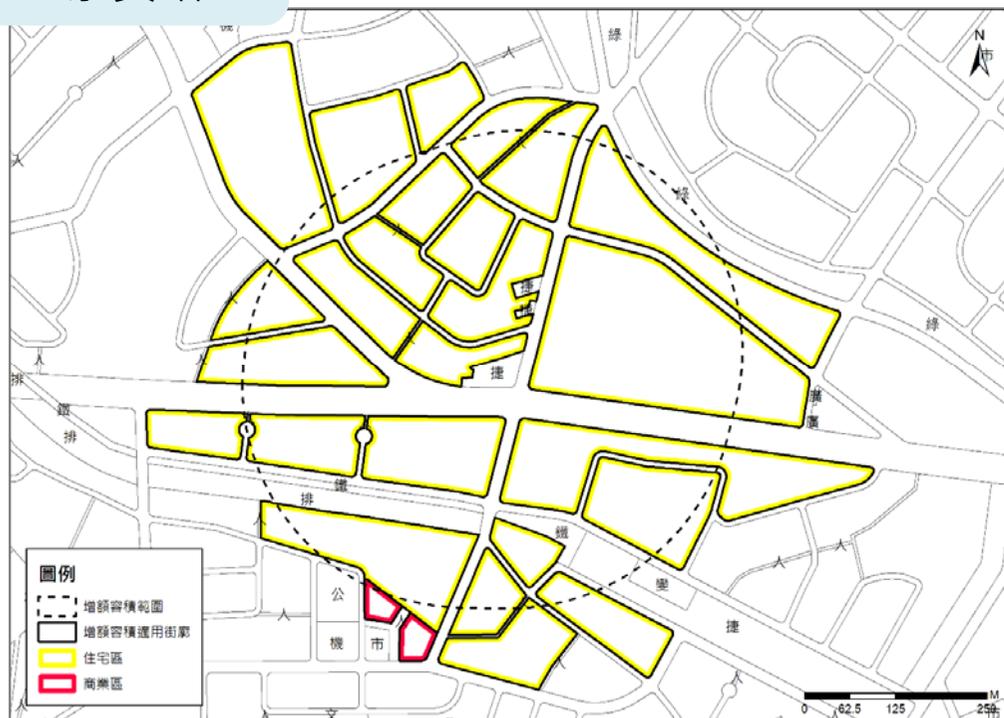
範圍	類型	場站
300公尺	核心交會	土城、新埔及新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和
	商業發展	府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊
150公尺	產業轉軌	頭前庄、板新
	地方活絡	菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、三民高中

- 1 核心交會型、商業發展型場站**：人潮及運量較多，且商業發展範圍以場站300公尺內為主，除幹道外或區內有明顯徒步商圈，商業使用可深入第一排至第二排巷弄、商業使用強度可達二樓(以上)
- 2 產業轉軌型及地方活絡型場站**：因發展商業與混和使用之需求有限，現況商業發展區位以主要幹道，商業使用強度僅在一樓，且商業發展範圍以150公尺內為主

優先推動TOD都市發展政策場站之計畫範圍

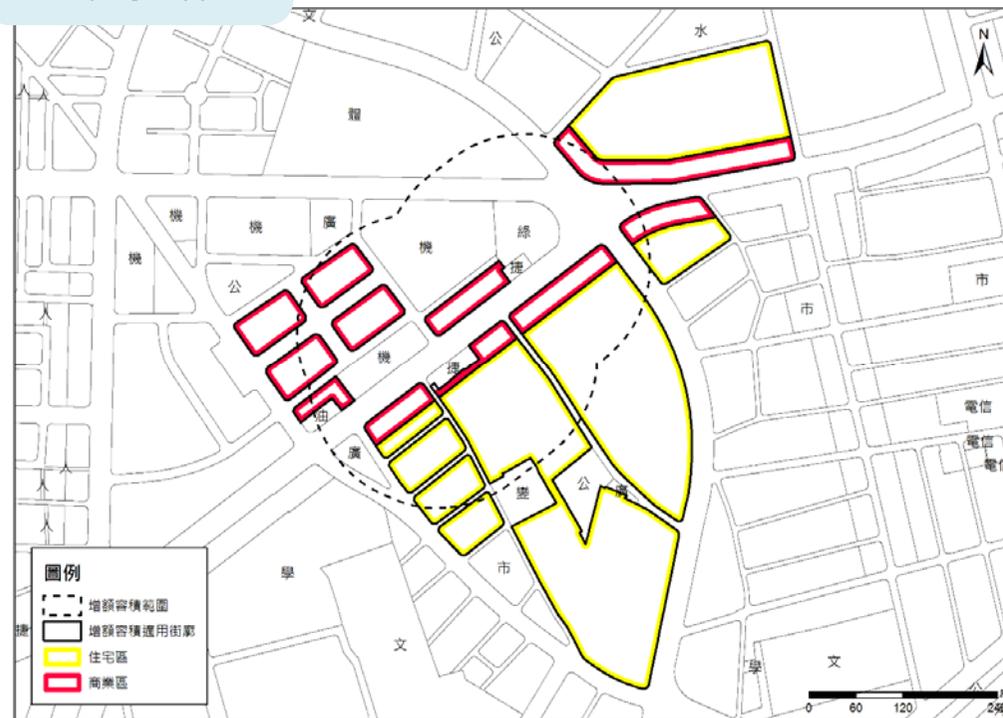
- ◆ 實際作捷運車站或捷運出入口使用之捷運系統用地：以其用地之界線範圍劃設300或150公尺範圍
- ◆ 捷運出入口位於捷運開發區、其他使用分區或公共設施用地：以捷運出入口點位劃設300或150公尺範圍
- ◆ 前開範圍街廓內符合申請條件之土地使用分區。

景安站



景安站適用範圍：300公尺

菜寮站



菜寮站適用範圍：150公尺

申請增額容積之建築基地區位及條件

1 使用分區

經盤整21站計畫範圍內
所有分區後，選取：

- 範圍內可發展分區
- 公共設施用地中，可立體多目標使用者

住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地

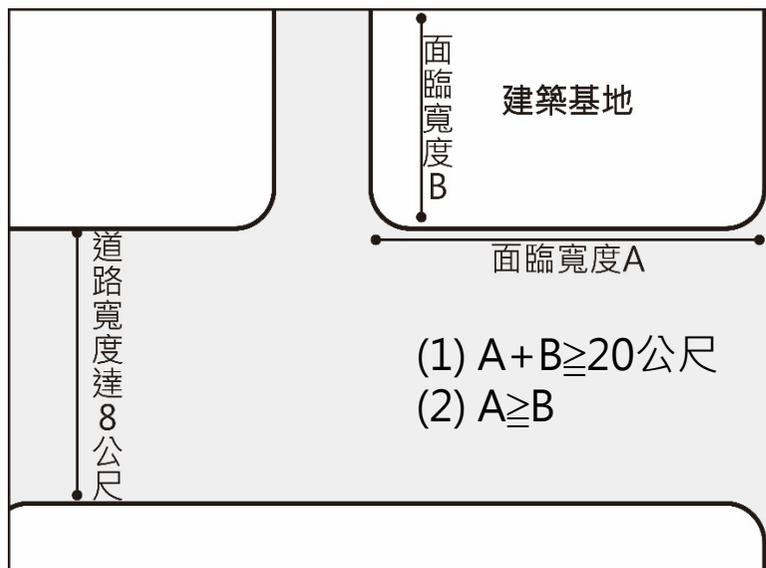


2 基地面積

2,000平方公尺以上或完整街廓

3 面前道路

- 道路寬度應達8公尺以上，但道路寬度達6公尺以上者得退縮道路寬度補足達8公尺，並供公眾通行。
(退縮部分得計入法定空地)
- 連續面寬應達20公尺以上



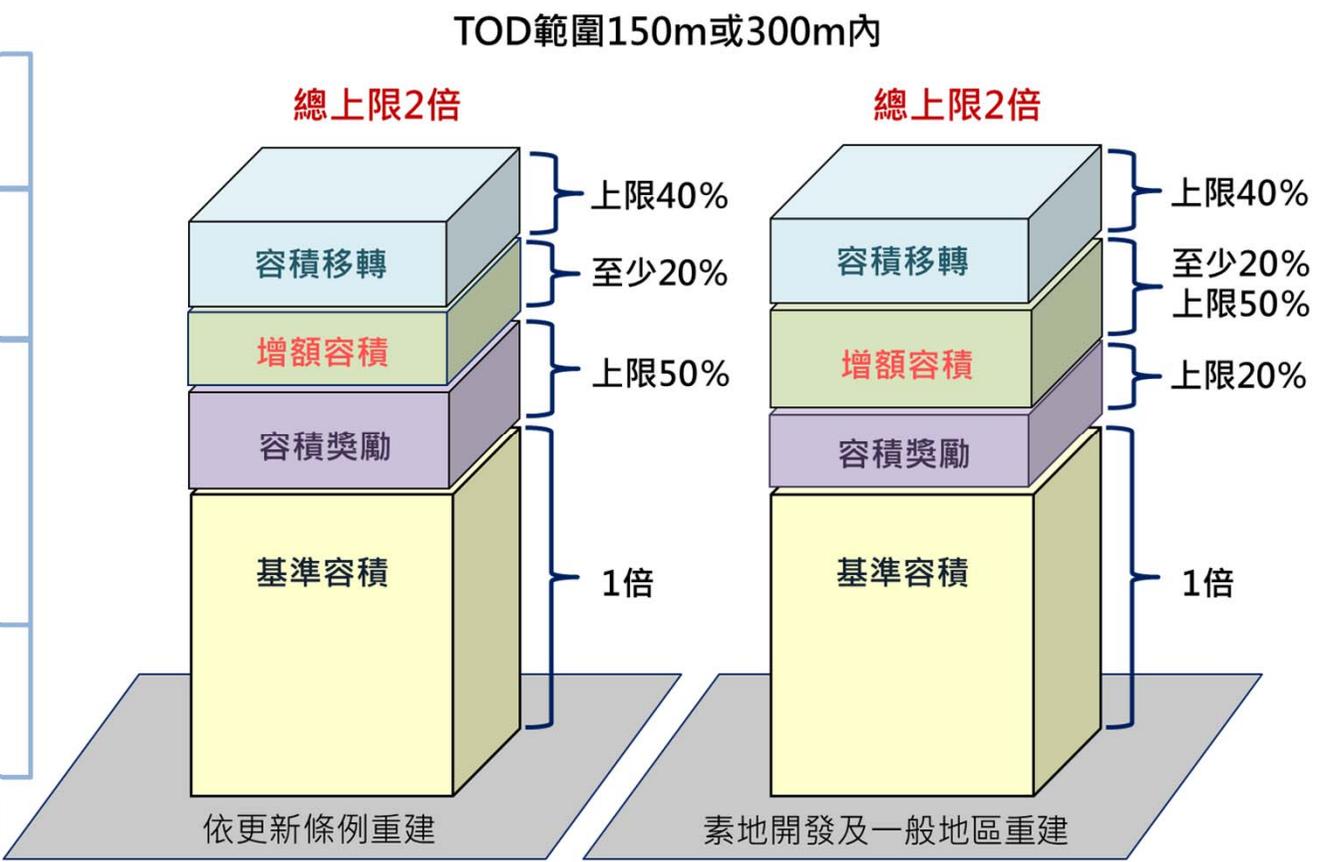
4 不得位於

- ◆ 山坡地及第一級環境敏感地區
- ◆ 已與捷運系統用地聯合開發者
- ◆ 毗鄰依文資法指定古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著之土地，
✓ 惟經本市新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，始得為之。

增額容積申請額度

■ 增額容積**最高以基準容積50%為限**，且**應申請至少20%增額容積**後，始得申請容積移轉，但屬下列情形之一者不在此限：

- 1 已循相關變更審議規範辦理計畫變更者
- 2 申請本市都市型工業區更新立體化發展方案者
- 3 104年7月1日前依都市更新條例108年1月30日修正施行前第8條所定程序指定為策略性再開發地區者
- 4 依都市更新條例劃定策略性更新地區者
- 5 於本案發布實施後半年內申請且經核准容積移轉案件。



■ 增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。

申請增額容積應繳交價金 且建築基地應負擔義務

1. 增額容積價金

$$\text{增額容積價金} = \text{建築基地申請當期之公告現值總額} * 1.4 \text{倍} * \left(\frac{\text{申請增額容積量}}{\text{基準容積量}} \right)$$

增額容積價金試算

以景安站周邊地區5筆住宅區土地為例

地號	公告土地現值 (元/平方公尺)	面積 (平方公尺)	公告現值總額 (元)
A	230,000	121.96	28,050,800
B	230,000	20.11	4,625,300
C	193,620	520.86	100,848,913
D	230,000	66.13	15,209,900
E	191,826	1,275.76	244,723,938
合計	196,256	2004.82	<u>393,458,851</u> (α)

中和區住宅區容積率300%
本案例基準容積量為：6,014.46 (β)平方公尺

$$\text{增額容積價金} = (\alpha) * 1.4 \text{倍} * \left(\frac{\text{申請增額容積量}}{(\beta)} \right)$$

申請增額容積量 (平方公尺)	申請增額容積比例 (%)	增額容積價金 (元)
1,202.89	20%	110,168,478
3,007.23	50%	275,421,196

申請增額容積應繳交價金 且建築基地應負擔義務

1. 增額容積價金

增額容積價金 = 建築基地申請當期之公告現值總額 * 1.4倍 * $\left(\frac{\text{申請增額容積量}}{\text{基準容積量}}\right)$

2. 公益性設施

- 容積樓地板面積不得小於 基地面積 * 基準容積率 * 10%
- 捐建予市府 (含容積樓地板相對應土地持分)，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接受管理者，得免計容積。
- 項目：老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)、微型運動中心、創新創業育成基地或其他供公眾使用設施或機關辦公相關設施
- 前開設施除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨建築基地最寬之面前道路。
- 公益性設施 經檢討無設置必要性者得折繳代金

公托中心



社會住宅



申請增額容積之建築基地應負擔義務

2. 公益性設施(續)

折繳代金 = 1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 2) 興建成本 + 3) 管理維護經費

1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 =

$$\left[\frac{\text{捐建容積樓地板面積}}{\text{新建建物總容積樓地板面積}} \right] * \text{建築基地面積} * \text{申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價} * 1.4$$

2) 興建成本 = 捐建公益性設施建物容積樓地板面積 * 營建費用單價

營建費用單價參照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表中營建單價基準核算方式為準。

3) 管理維護經費

依都市計畫法新北市施行細則第48條規定辦理。

新北市政府辦理公益性及供公共眾使用設施或空間管理維護經費要點 (民國108年5月23日公發布)

第二點

設施空間管理維護經費以**每年每平方公尺新臺幣二百元**，**計算二十五年**，由申請人**取得使用執照前**，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。

前項管理維護經費計算及繳納方式，本府各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。

第三點

設施空間管理維護經費應專款專用於該設施空間之維護及管理事項。

申請增額容積之建築基地應負擔義務

3. 提供公眾使用、共享運具停車位

- 額外提供本建築基地內汽、機車法定車輛預估數**20%**(汽車、機車停車位各○○席)之**公共停車位面積**○○○○平方公尺(面積以每輛汽車停車位面積為**40**平方公尺及每輛機車停車位面積為**4**平方公尺換算)，供公眾機車或共享運具使用，並應**設置獨立人行出入口**。
- 應與本府簽訂協議書，辦理相關程序如右圖。



額外提供公共停車位面積

建築基地之全部土地辦理預告登記

繳納保證金

核准使用執照

取得公眾使用停車場登記證

公共停車位所屬建物與土地持分併同辦理預告登記、並取得公眾使用停車場登記證

預告登記範圍變更為供公眾使用之停車空間之建物及相對應之土地權屬

提供公眾使用、共享運具之停車位

- 預告登記應載明如將公共停車位所屬建物及土地持分移轉時，應一次全部移轉，並負有使該受讓人同時與市府簽訂公共停車位協議書之義務。

申請增額容積之建築基地應負擔義務

4.商業使用（商業區）

- 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第16條及第17條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。



5.留設轉乘設施空間

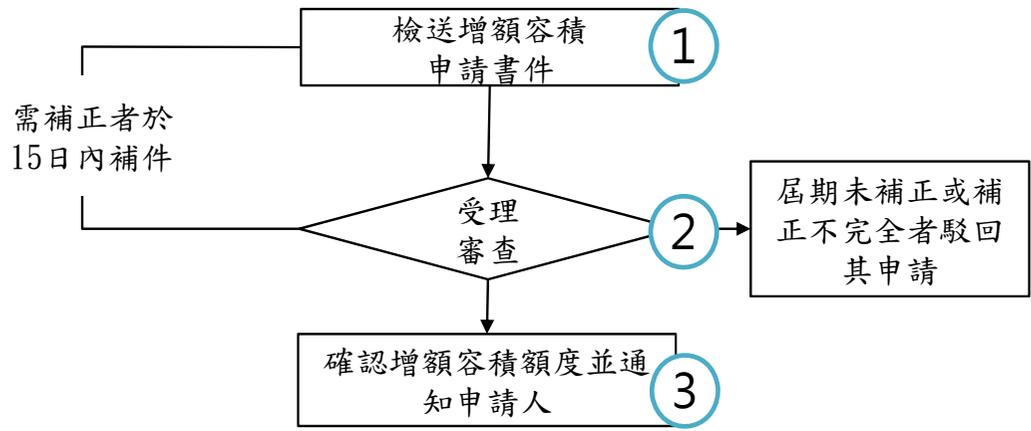
- 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府交通主管機關同意。



受理增額容積之申請許可流程

申請人資格：
 建築基地之土地所有權人、公有土地地上權人、以權利變換方式辦理都市更新之實施者

1. 申請書
2. 審查表
3. 所有權人同意書
4. 身分證明文件影本
5. 申請建築基地範圍之土地使用分區證明書
6. 申請建築基地範圍之所有權狀影本
7. 申請建築基地範圍之連接道路現況照片
8. 申請建築基地範圍之地形圖影本或建築線指示圖
9. 捐建公益性設施申請書※
10. 非屬山坡地、環境敏感地區證明文件
11. 委託他人代為申請者，應提出委託書



1 申請人應自行檢核基地是否符合條件，並確認擬申請之增額容積量及欲申請公益性設施項目

應自行檢核是否屬增額容積適用範圍、基地大小、連接路寬、山坡地、環境敏感地區等事項

※應以本市公告之優先設置公益設施項目，作為申請公益性設施回饋項目。公告項目可至：
 新北市政府城鄉局網站 > 熱門服務 > 本市優先設置公益性設施項目

2 本府收件後檢核基地是否符合條件及相關文件是否備齊，**未備齊通知補正15日，未補正或補正不全則駁回申請**

3 確認相關資料符合規定後，**通知本案申請增額容積額度**

受理增額容積之申請許可流程

4 經本府交通主管單位及公有財產主管單位確認後，**本府通知申請人**是否須留設停靠區或招呼站，以及捐建公益性設施或繳納代金

經評估有需求並確認及通知後，應於核准建造執照前與本府再確認公益性設施項目及位置等圖說

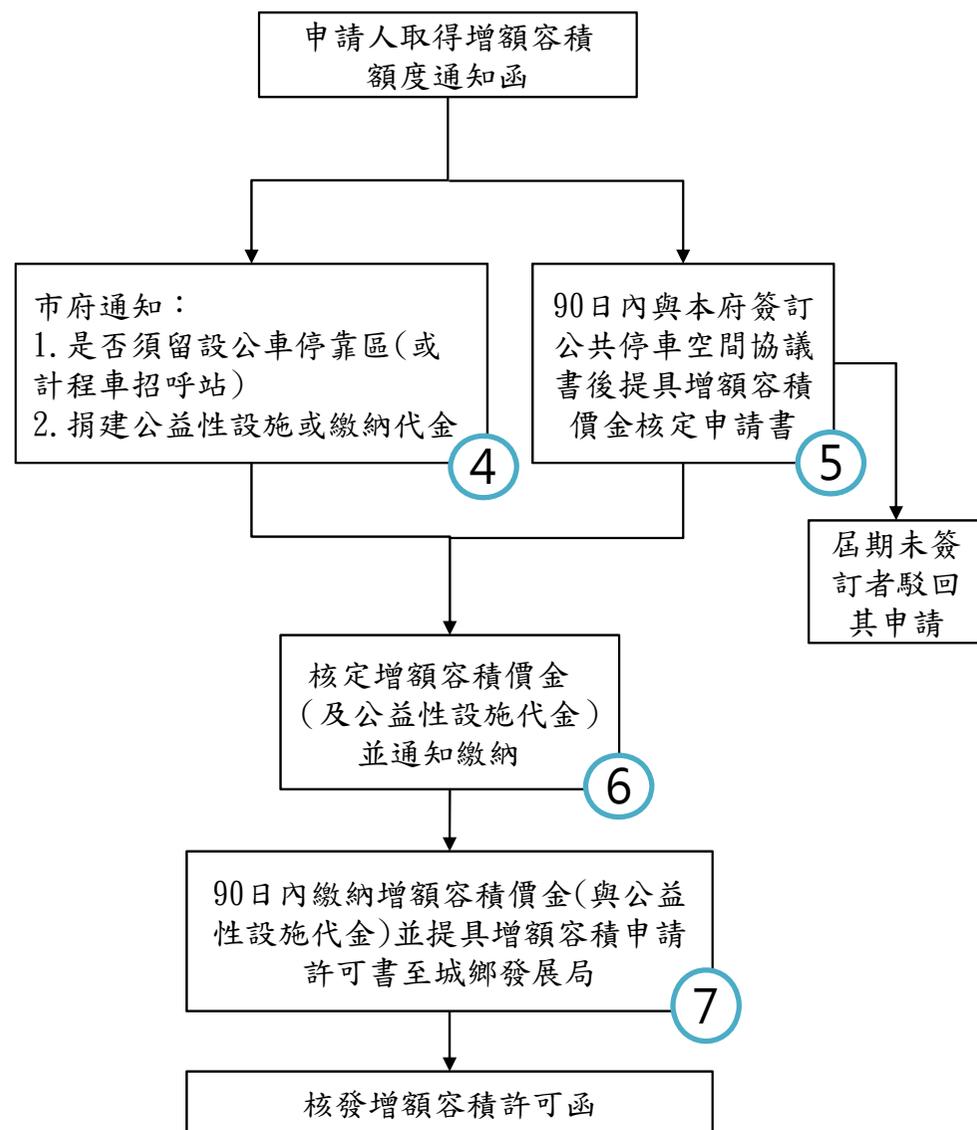
5 申請者接獲**本案申請增額容積額度通知函90日內**，與本府簽訂公共停車空間協議書後提具增額容積價金核定申請書

協議書簽訂後變更設計內容導致公共停車位數量、位置或範圍變更時，應於使用執照核准前向依變更後內容重新簽訂協議書

6 本府核定增額容積價金金額（及公益性設施折繳代金），通知繳納

7 申請人應以現金方式於**90日內全額繳納**價金（與公益性設施折繳代金）後，提具**申請書及繳納證明文件**予本府

50%繳新北市軌道建設發展基金、50%繳新北市都市更新基金



擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合大眾運輸發展導向策略)案

108年8月29日發布實施



都市計畫全文，請上新北市府城鄉發展局網站
首頁 > 最新消息 > 都市計畫公告

新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點

108年8月29日公告實施

許可要點全文及相關附件，請上新北市府城鄉發展局網站
首頁 > 最新消息 > 一般公告



新北市都更三箭（捷運、主幹道沿線、危老都更）

第一箭 捷運蓋到哪，都更做到哪

- 將「三環三線」升級為「三環六線」
- 導入大眾運輸導向（Transit Oriented Development, TOD）概念，以捷運帶動城市發展
- 提高捷運周邊的使用機能，打造生活核心圈，創建場域多元發展，同時兼顧公益
- 捷運周邊為重點都更區，取得回饋空間，做為托育、托老、社會住宅等公益性設施

第二箭 主幹道沿線都更

- 優先健全法令，透過加給基準容積，進而拉高改建效能
- 保障原有空間，主幹道沿街推動環境整建，讓建築更安全、市容更美觀

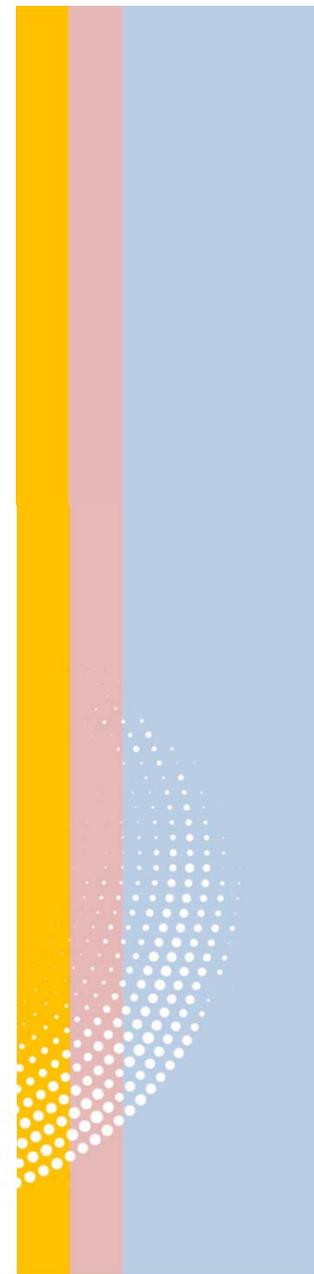
第三箭 危老都更

- 針對土壤液化、老舊危樓、道路狹窄等急迫區域優先進行都更
- 增加老舊公寓裝設電梯誘因，建設高齡宜居城市

“

基準容積加值執行機制說明

”



基準容積加值機制法源依據-都市計畫法新北市施行細則39條之2

108年7月3日修正都市計畫法新北市施行細則，新增39條之2內容如下：

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。

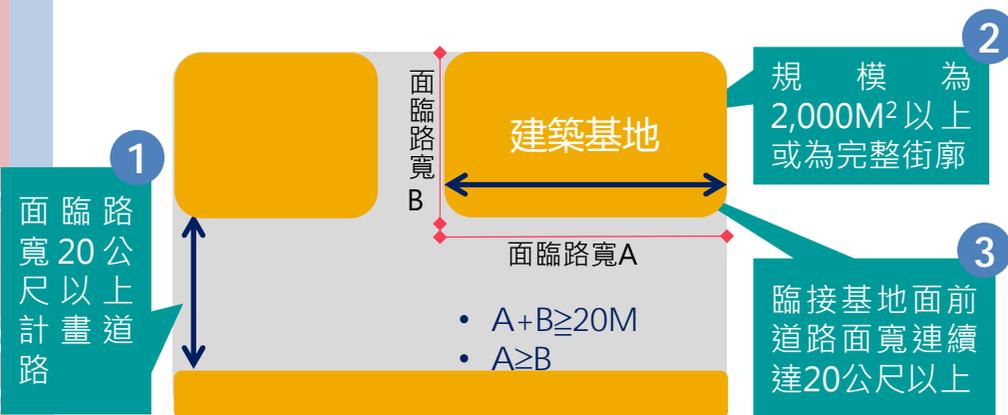
第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

基準容積加值機制說明

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%

基準容積加值機制說明

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 申請期限至中華民國110年7月3日止。

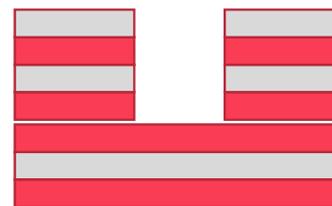
捐贈加給比例之**50%**容積樓地板面積

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。

基準容積加值計算說明

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)
$300\% + 300\% * 10\% = \underline{330\%}$	6,615.91

捐贈加給比例之50%容積樓地板面積試算：

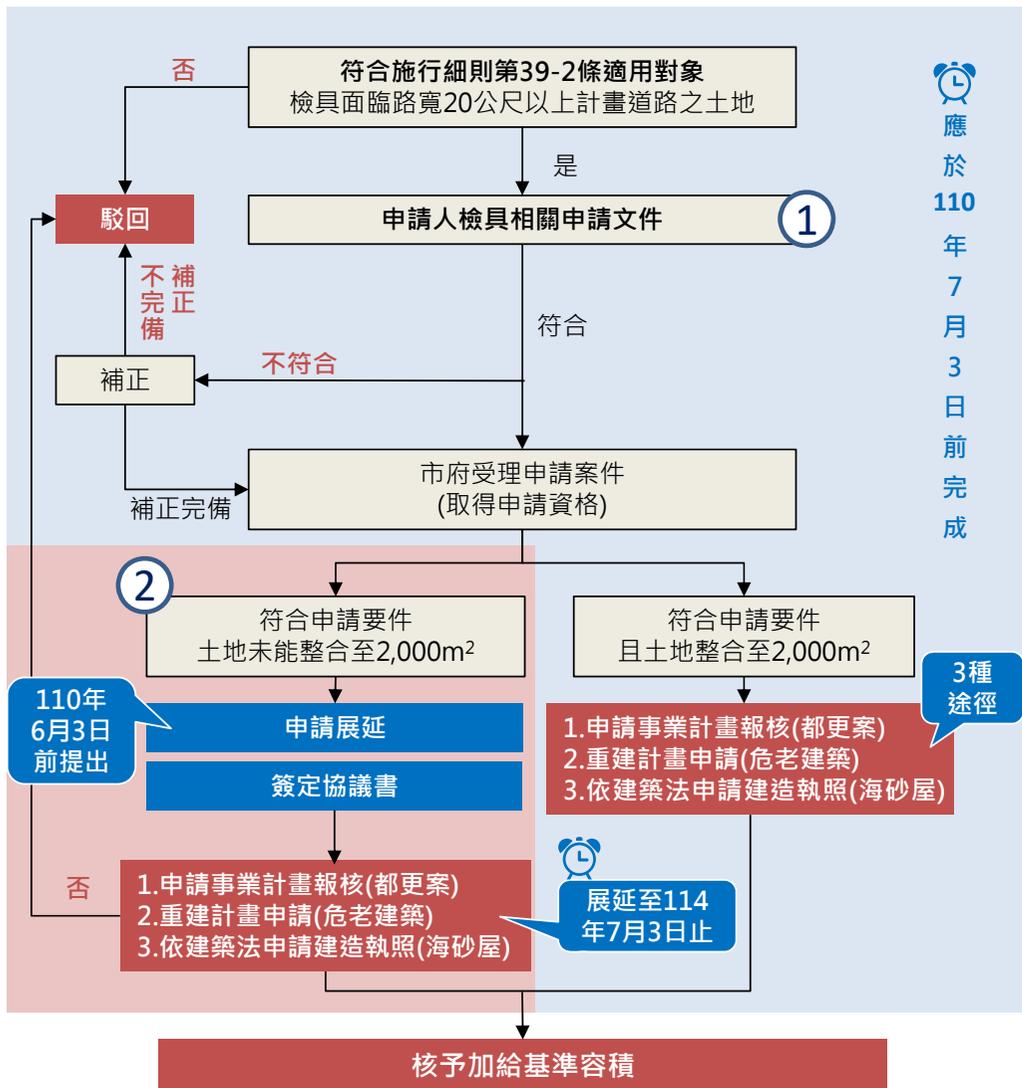
本案容積提高比例	捐贈加給比例之50%
10%	5%

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

捐贈加給比例百分之五十容積樓地板面積部分免計容積

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. 屆期未完成土地整合、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。

基準容積加值申請時程

1. 已整合土地面積達2,000M²·並向本府提出事業計畫報核、重建計畫申請或已依建築法申請建造執照之案件量

核准【成案】

or

駁回：提醒申請人
110年6月3日(含)前
提出展延申請

2. 尚未整合土地面積達2,000M²之申請案件
→提醒申請人可依要點與本府簽訂展延協議書並繳納權利金

未提出事業計畫報核、重建計畫申請或未依建築法申請建造執照申請資格失效 **4年期滿**



110.04

查核
屆期提醒

114.07.03

108.07.03

施行細則39-
2公告實施

110.07.03

2年期滿

申請資格失效：

未申請期程展延，或未提出事業計畫報核、重建計畫申請或未依建築法申請建造執照



114.04

查核
屆期提醒

1. 已向本府提出事業計畫報核、重建計畫申請或已依建築法申請建造執照之案件量
2. 尚未提出事業計畫報核、重建計畫申請或未依建築法申請建造執照之案件

→提醒申請人應積極辦理
【期限至114年7月3日】



作業要點全文及相關附件，請
上新北市政府城鄉發展局網站
首頁 > 最新消息 > 一般公告



簡報結束