

新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

一、辦理源起及目的

考量都市更新為市府重大政策之一，且都更二箭-「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二之加給主要幹道沿線基準容積於一百一十年七月三日落日，故為延續都更二箭精神，並持續改善舊市區生活安全及環境品質，提升防災效益，期望將開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之地區，透過容積調派方式，釋出舊市區空間規劃作綠地，並將釋出容積移至高密度發展地區使用，使容積集中開發，提升容積使用效益，藉此解決密集之舊市區內公共空間不足等問題。另為利加給容積後之管理問題，增加定額容積計算及折繳代金機制。

(一)釋出舊市區空間，改善周邊居住環境

舊市區內住宅密度高，多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續透過細部計畫將住宅區變更為公共設施用地，並留設作綠地或廣場等開放空間，供居民休憩並改善居住環境及提升防災效益。

(二)減少零碎地開發，提升整體都市景觀

為提供開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用等地區重建機會，並解決小建築基地自行開發造成重建區段零碎之情形，以提升整體都市景觀。

(三)容積集中主幹道，促進都市開發效益

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區集中開發，將容積更有效利用，提升容積使用效益，並帶動周邊建物推動更新，促進本市境內景觀風貌改變。

二、用詞定義

(一)調出基地：指已完成整合地區，將全部容積調派至調入基地建築使用之

土地。

(二)調入基地：指接受調出基地容積調派之土地。

三、適用範圍

符合下列規定者，得向市府提出申請：

(一)依都市更新法令實施都市更新事業之地區。

(二)容積調入及調出基地需位於同一都市計畫主要計畫範圍內。但後續都市計畫若配合政策有涉及主要計畫整併之情形，調入及調出基地仍應位於同一原都市計畫主要計畫範圍內。

(三)自一百一十年七月四日至一百一十四年七月三日止提出事業計畫申請報核。

四、申請條件及限制

(一)調出基地

土地及建築物所有權人同意比率應達全體同意，且符合下列各項規定：

- 1、使用分區：位於住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
- 2、臨路條件：基地應臨接寬四公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。
- 3、畸零地限制：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及爭議處理審議會同意者，不在此限。
- 4、基地規模：基地面積每處應達一百平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。
- 5、應與調入基地為同一都市更新單元辦理都市更新事業。
- 6、更新後土地使用分區變更為公共設施用地(以綠地為原則)。

7、範圍內之合法建築物符合下列情形之一者，得不受第三款及第四款規定之限制：

- (1)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建。
- (2)經耐震能力詳細評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
- (3)同一使用執照範圍內有高氯離子鋼筋混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

(二)調入基地

土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第三十七條及下列各款規定：

- 1、使用分區：與調出基地屬同一都市計畫主要計畫範圍內之住宅區、商業區及工業區。
- 2、臨路條件：應臨接寬二十公尺以上計畫道路，且臨接基地前道路面寬連續達二十公尺以上。
- 3、基地規模：基地面積應達二千平方公尺以上或為完整街廓。

(三)共同部分：

建築基地不得位於下列地區：

- 1、依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。
- 2、已與捷運系統用地聯合開發者。
- 3、毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經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，不在此限。

五、調派機制

(一)使用分區調派限制：

- 1、調出基地位於住宅區者，得移至住宅區、商業區及工業區。
- 2、調出基地位於商業區者，得移至商業區及工業區。
- 3、調出基地位於工業區者，得移至工業區。

(二)調入基地可移入之容積及實際加給容積，依下列公式核算：

調入基地可移入容積(A)=調出基地之土地面積×調出基地之基準容積率×{(事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調出基地之基準容積率)÷(事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調入基地之基準容積率)}

調入基地實際加給容積(B)=調入基地之土地面積×調入基地之基準容積率×調配額度

註：調配額度由實施者選用百分之十、百分之十五或百分之二十等三種；倘調入基地已申請「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二者，調配額度得選用百分之五，且與本計畫合計之容積加給額度不得超過基準容積百分之二十。

(三)倘「調入基地可移入容積」低於「調入基地實際加給容積」時，以下列公式核算差額代金予以補足，並於事業計畫核定前繳納至新北市城鄉發展基金。

差額代金金額=(調入基地實際加給容積後之土地價值-調入基地原基準容積之土地價值)×差額代金比率

註 1：差額代金比率=1-A÷B，且差額代金比率應低於三分之一。

註 2：「調入基地實際加給容積後之土地價值」及「調入基地原基準容積之土地價值」，由實施者委託一家專業估價者評估，其評價基準日限於事業計畫報核前三個月內，並依新北市都市更新及爭議處理審議會審議之估價結果為準。倘實施方式採權利變換時，得由該案選定之專業估價者評估。

- (四)倘「調入基地可移入容積」高於「調入基地實際加給容積」時，得依都市更新條例第六十六條規定，準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法及相關規定辦理區內容積移轉。其容積移轉可移入額度應依「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」、一百一十一年六月三十日公告「都更二箭辦理容積移轉適用原則案」及相關規定辦理。
- (五)經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、容積補償、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法新北市施行細則第四十七條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。
- (六)調出基地之捐贈公共設施部分，其管理維護費用應依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算，並於事業計畫核定前繳納予該設施之本府目的事業主管機關或新北市城鄉發展基金。
- (七)差額代金、公共設施開闢費及管理維護費得依「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」規定納入共同負擔項目。

六、辦理流程

- (一)由實施者提出都市更新事業計畫申請報核，倘以權利變換方式實施，應採事業計畫及權利變換計畫併送辦理。
- (二)都市更新事業計畫申請報核應併同提出細部計畫個案擬訂或變更，將調出基地變更為公共設施用地及調入基地調整基準容積，並於事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前完成細部計畫審竣。
- (三)申請案倘涉及更新單元範圍及細部計畫變更內容疑義，可於都市更新事業計畫報核前向本府提出諮詢申請。