



新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

都更二箭2.0 PLUS

新北市政府都市更新處

112年9月

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

釋出舊市區空間

舊市區多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續變更為**公共設施用地**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**

減少零碎地開發

為提供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

容積集中主幹道

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區**集中開發**，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



1

依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且調出及調入基地應屬**同一更新單元**。

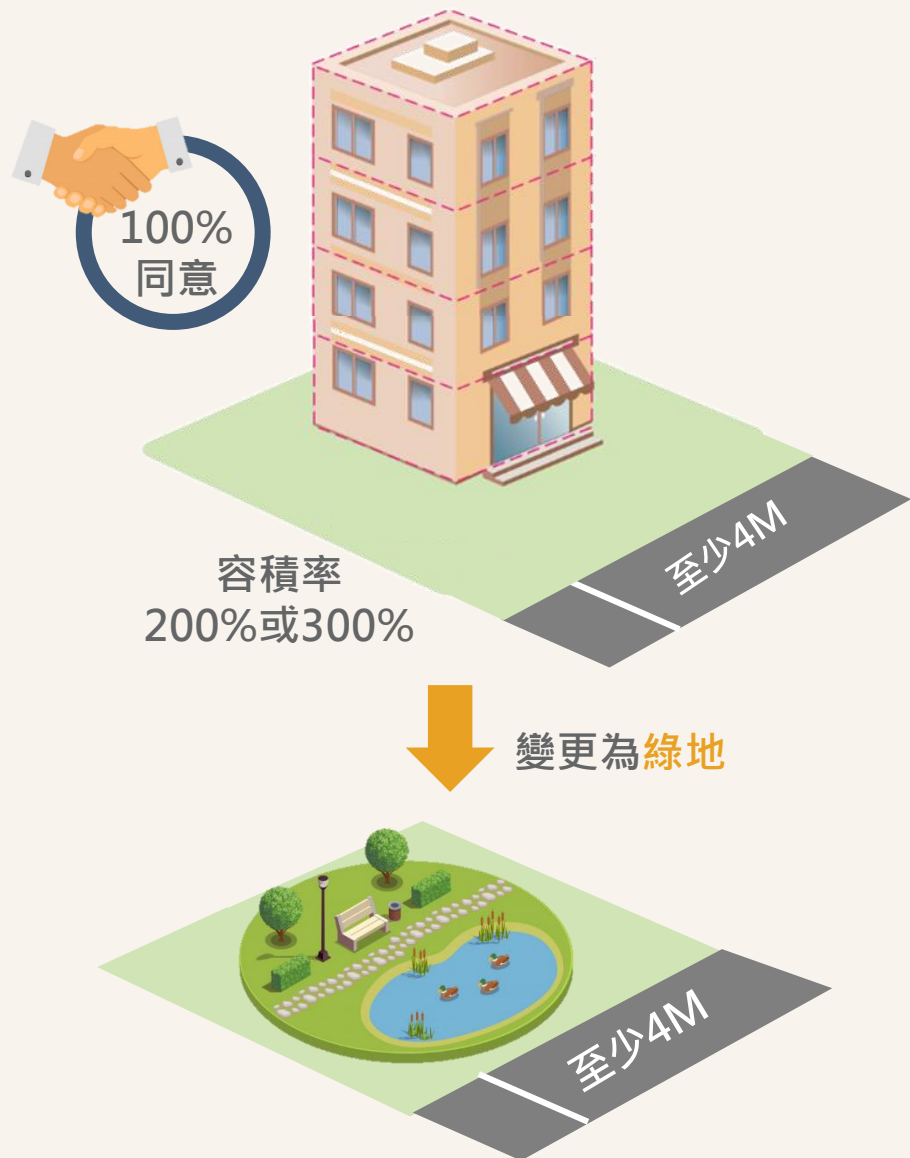
2

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**。

3

自**110年7月4日至114年7月3日止**提出事業計畫申請報核(4年)。

申請條件及限制 [調出基地]



必要條件



1



位於住宅、商業或工業區之建築基地

2



臨接4M以上計畫道路、或現有巷道

3



每處面積應**100 m²**
多處調出基地亦同

4



應與調入基地為同一都市更新單元

限制條件



- ① 建築基地不得包含現有巷道或現有通路。
- ② 不得造成畸零地。但毗鄰地主確實不願參與更新，且經審議會同意者，不在此限。

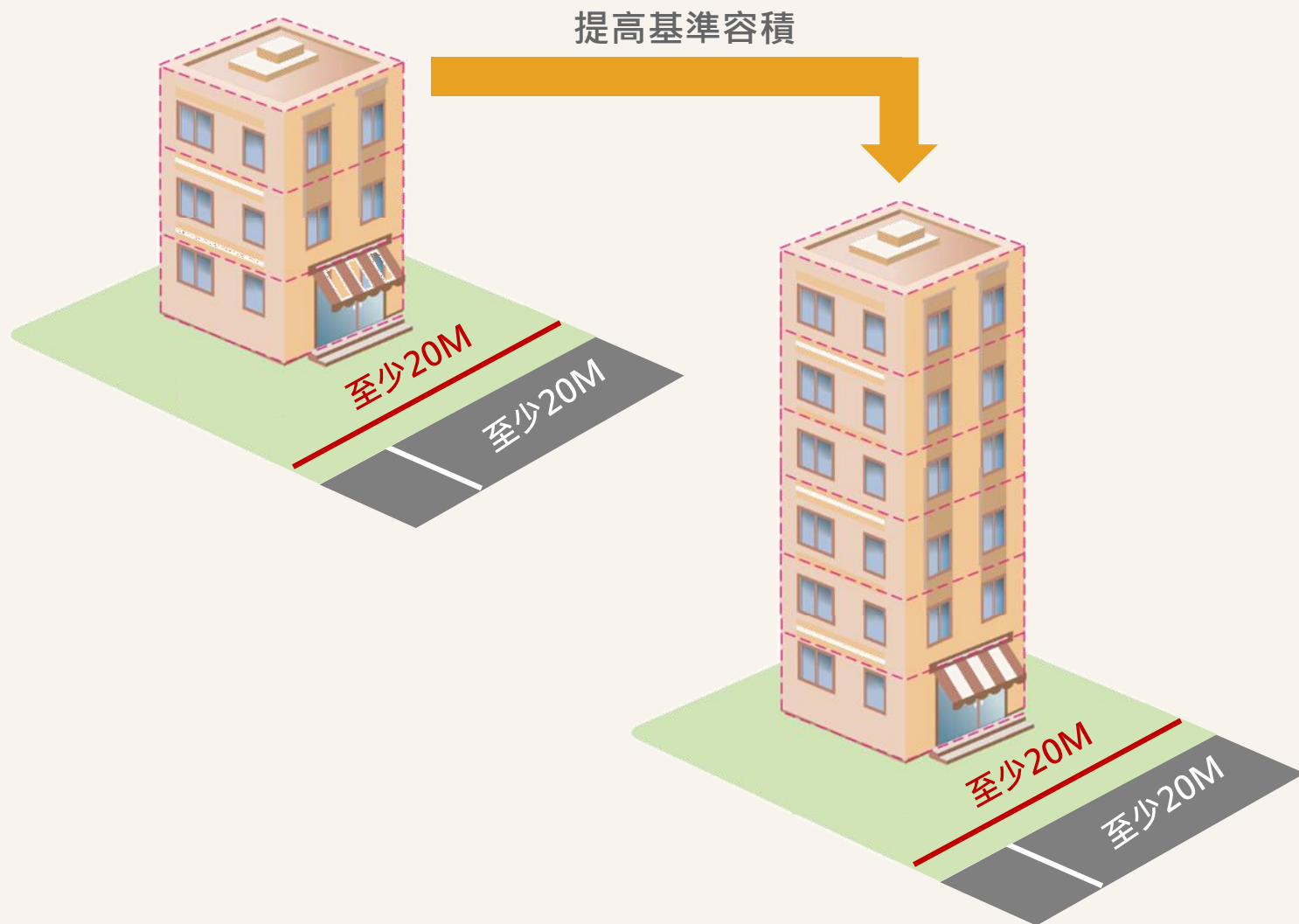


特殊條件

合法建物不受面積及不得造成畸零地限制：

- ① 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 經耐震詳評屬應立即辦理拆除、結構修復
- ③ 同一使照範圍內有海砂屋或輻射屋，經本府認定應拆除或補強

申請條件及限制 [調入基地]



必要條件



1



同意比率應達都市更新條例§37規定

2



與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區或工業區

3



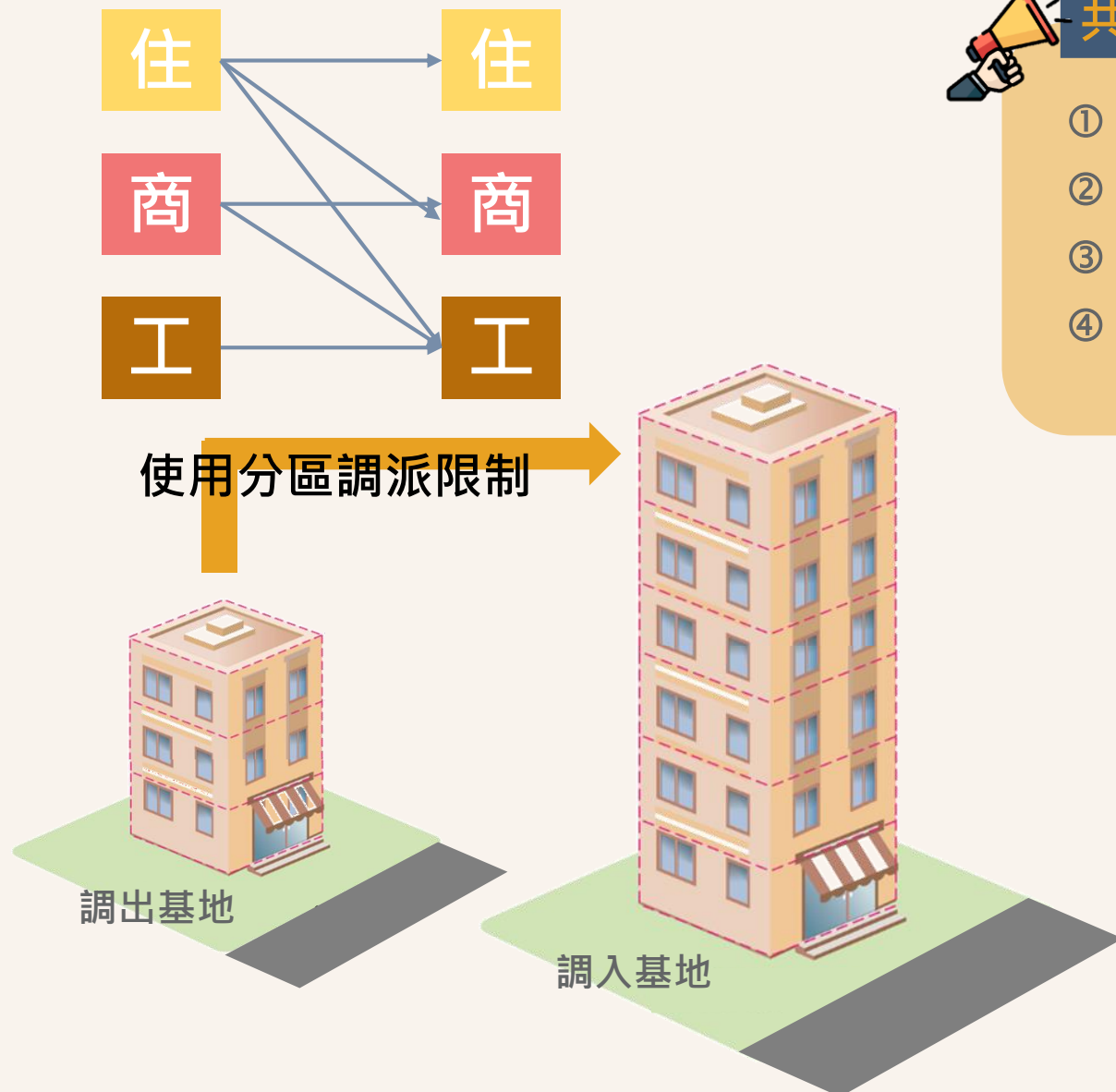
- ① 2,000 m²
- ② 單元劃定所指之完整街廓

4



臨接20M以上計畫道路，且道路面寬連續達20M以上

申請條件及限制 [共同限制]



共同限制條件

- ① 依水土保持法公告之山坡地
- ② 全國區域計畫規定第一級環境敏感地區
- ③ 已與捷運系統用地聯合開發者
- ④ 毗鄰經文資法指定之古蹟、經登錄為歷史建物、紀念建築、聚落建築群定著土地。

其他規定

- ① 公共設施管維費應依「新北公益性設施管維費要點」規定提列
- ② 捐贈公共設施之開闢費及管維費、差額代金，得納入共同負擔

調派機制

容獎、補償容積、增額容積、容移總和，不得超過
細則§47及土管規定

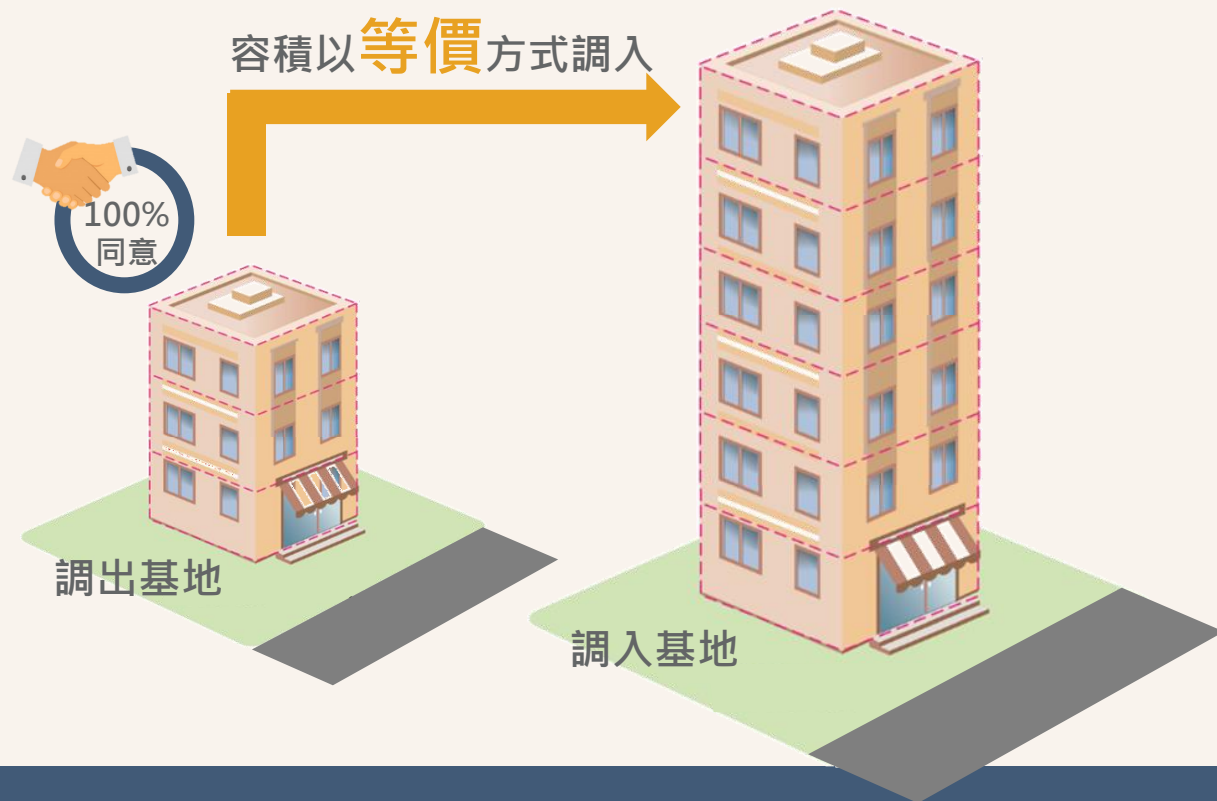
【調入基地可移入容積】

按事業計畫報核當期之各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價

$$\text{調出基地基準容積} \times \frac{\text{調出(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}{\text{調入(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}$$

【調入基地實際加給容積】

$$\text{調入基地基準容積} \times \text{調配額度}$$



調入基地之「**實際加給容積**」僅能選用**3種調配額度**

10% 15% 20%

已申請都更二箭1.0得選用 **5%**
(細則39-2)

增加找補機制

找補機制



- 1家專業估價者，權變採「選定」專業估價者
- 評價基準日：事業計畫報核前3個月內
- 以新北市都市更新及爭議處理審議會審議估價結果為準，並於事業計畫核定前繳納

【繳納代金】

可移入容積 < 實際加給容積

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

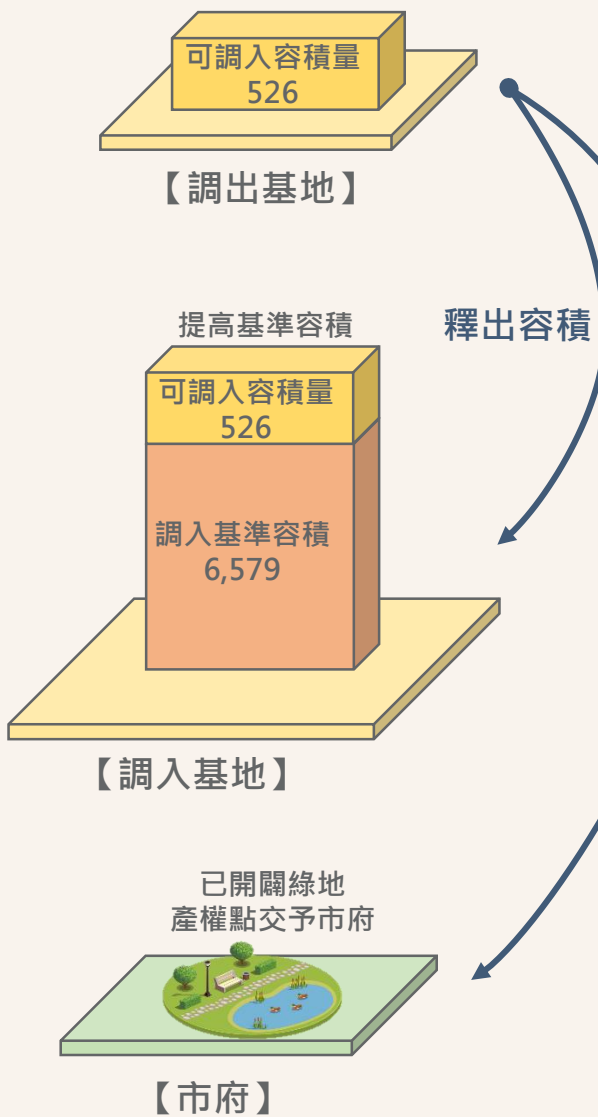
$$\text{① 土地價值：估價} \quad \text{② 差額代金比率} = 1 - \frac{\text{調入 可移入容積}}{\text{調入 實際加給容積}} < \frac{1}{3}$$

【區內容移】

可移入容積 > 實際加給容積

- 依都市更新條例第66條規定，準用都市計畫法第83條之1第2項所定辦法及相關規定辦理
- 可移入容積額度應符合「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年6月30日公告「都更二箭辦理容積移轉適用原則案」及相關規定

案例說明



假設條件



【調出基地】 板橋區幸福段

- 基地面積：316m²
- 容積率：200%
- 各筆土地平均公告現值：151,000元



【調入基地】 板橋區介壽段

- 基地面積：2,193m²
- 容積率：300%
- 各筆土地平均公告現值：272,117元

調整後

$$\text{調入基地 可移入容積} = \frac{\frac{151,000\text{元} \div 200\%}{\text{※調出公告現值}} \times \frac{632\text{m}^2}{\text{※調出基準容積}}}{\frac{272,117\text{元} \div 300\%}{\text{※調入公告現值}} \times \frac{2,193\text{m}^2}{\text{※調入容積率}}} = 526\text{m}^2$$

調入基地 實際加給容積額度：實施者選用 **10%** ➡ **基準容積率330%**

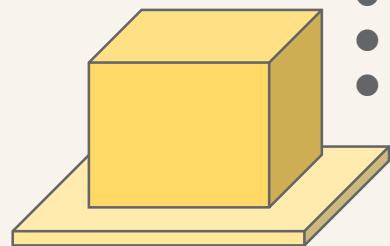
$$\text{調入基地 實際加給容積} = 2,193\text{m}^2 \times 300\% \times 10\% = 657.9\text{m}^2$$

$$\text{差額代金比率} = 1 - 526 \div 657.9 \approx 0.2005 < \frac{1}{3} \text{ OK}$$

再依估價結果核算差額代金

各類型容積對照

各自重建

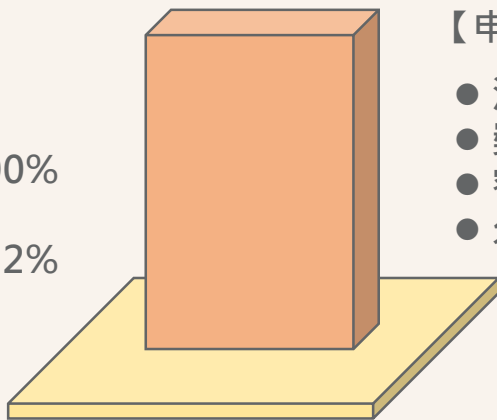


【調出基地】

面積316m²

【申請危老重建】

- 法定容積率：200%
- 獎勵容積：26%
- 允建容積率：252%

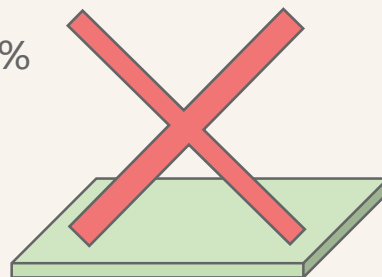


【調入基地】

面積2,193m²

【申請都更】

- 法定容積率：300%
- 獎勵容積：31.83%
- 容移：40%
- 允建容積率：515.49%



【市府】



分析結果

- ① 小基地重建僅能申請危老，重建區段零碎
- ② 舊市區公共空間不足，且市府沒有可開闢之公共設施

跨街廓都更

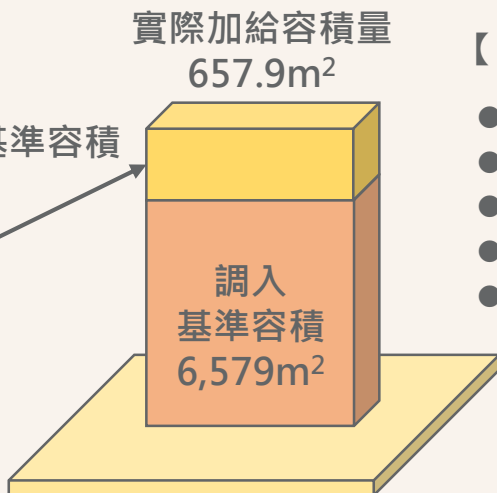


【調出基地】

面積316m²

可移入容積量
526m²

提高基準容積



【調入基地】

面積2,193m²

【申請跨街廓都更】

- 法定容積率：300%
- 調整後容積率：330%
- 獎勵容積：43%
- 容移：27.1%
- 允建容積率：561.33%



已開闢綠地
產權點交予市府

【市府】



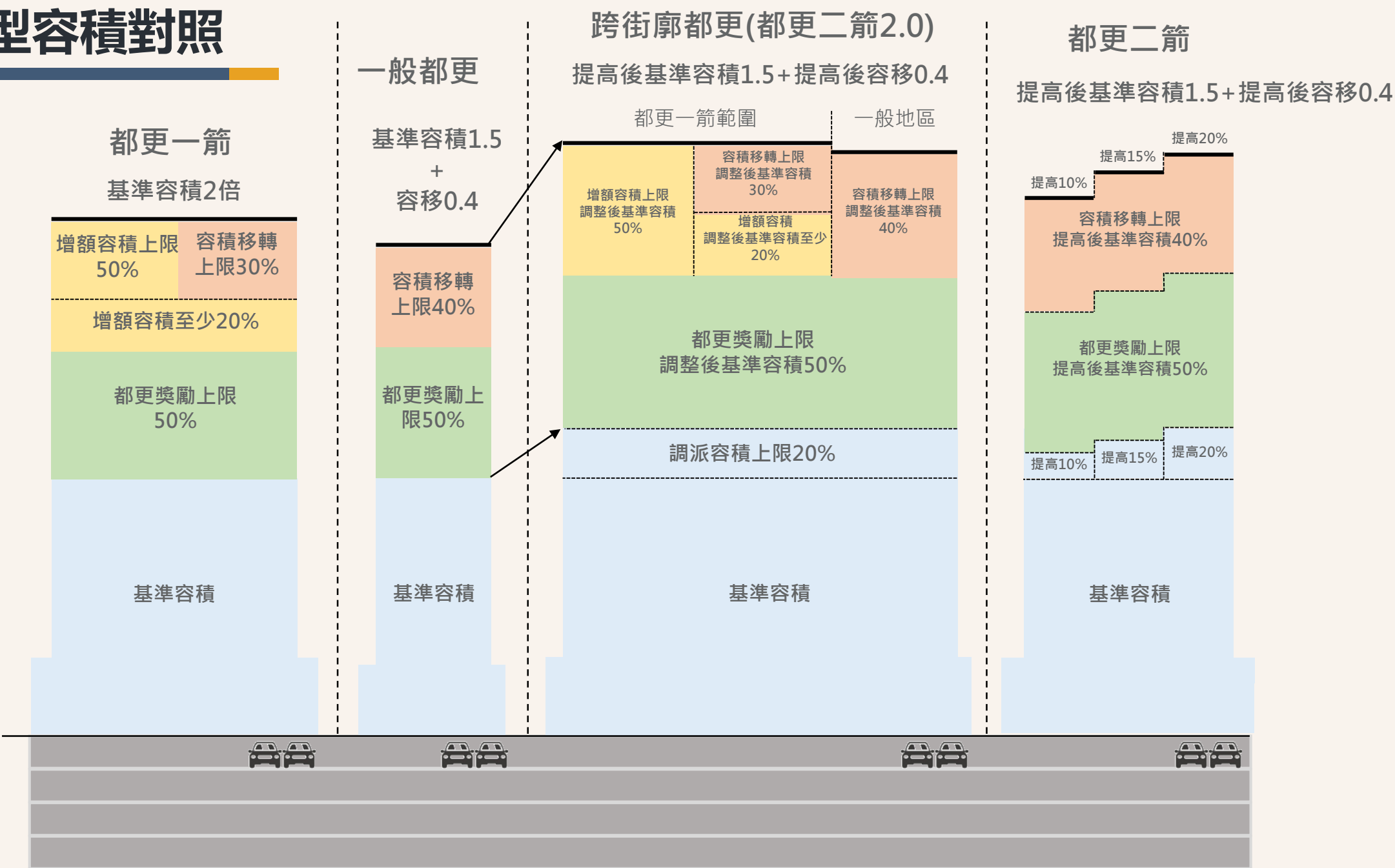
分析結果

- ① 小基地移至較優區段重建，並集中容積於主幹道地區
- ② 釋出舊市區空間作公共設施，並由實施者直接協助開闢及提撥管維費用

辦理流程



各類型容積對照





案例解析Q&A



案例解析Q&A



QA問答

調出基地與調入基地，可以跨行政區嗎？

調出基地與調入基地，可以跨都市計畫嗎？ 



調入及調出基地需位於同一都市計畫主要計畫範圍內。



【隨堂小測驗】

小基地位於**板橋區**，且適用**樹林都市計畫**，可移至下列何種地區？

- (X) 板橋區，且適用板橋都市計畫
- (O) 板橋區，且適用樹林都市計畫
- (O) 樹林區，且適用樹林都市計畫

NOTE

有些地區雖然位屬同一行政區，但不一定是在同一主計範圍哦!!

如：板橋區涉及至少3個主要計畫，板橋都計、板橋(浮洲)都計、樹林都計



案例解析Q&A



QA問答

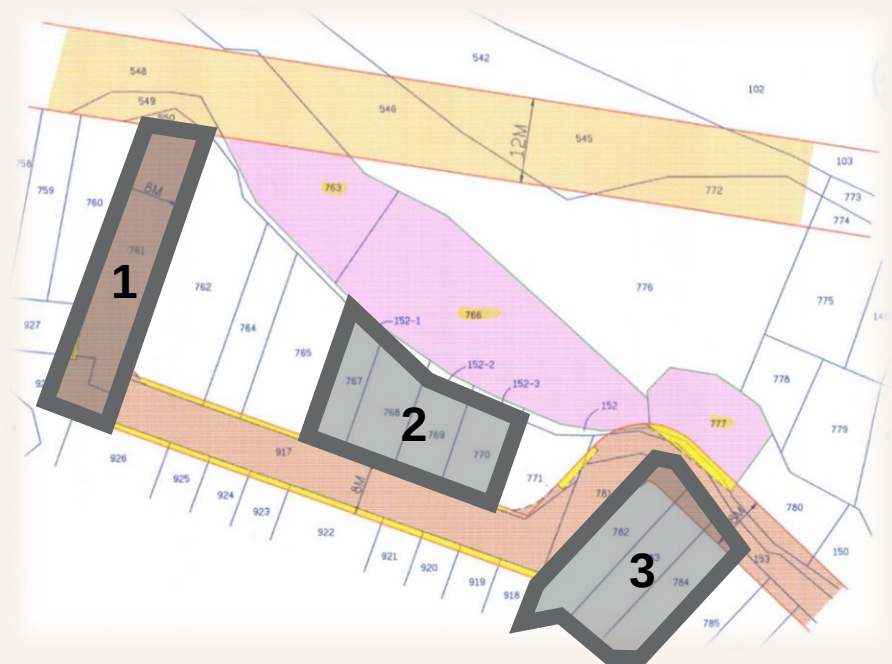
小基地臨路條件有包含私設通路嗎?



小基地範圍可以包含到一點點現有巷道嗎?



臨接道路需為依法指定建築線的計畫道路或現有巷道，私設通路非屬都計施行細則§2所稱之道路範疇



【隨堂小測驗】

左圖中，哪個可以當作調出基地(小基地)?

- (X) 編號 1，全為現有巷道
- (O) 編號 2，全為建築基地
- (?) 編號 3，部分建築基地、部分現有巷道

NOTE

調出基地範圍若包含到現有巷道，需先進行分割，並排除範圍後才可以送件呦!!

但若整段現有巷道在範圍內，可在諮詢會中併同處理廢改道議題。



案例解析Q&A



QA問答

大基地若只臨15公尺計畫道路，可以自行退縮達20公尺嗎？



應臨接寬20公尺以上計畫道路，不包含自行退縮範圍

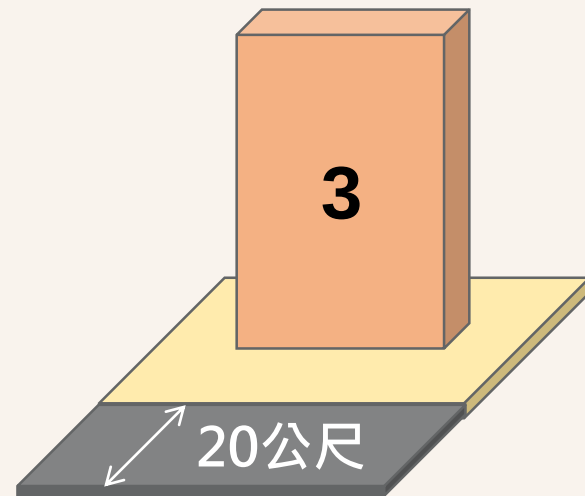
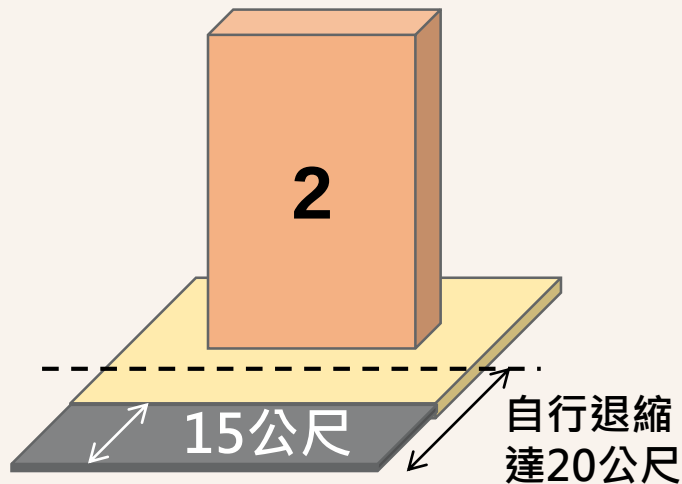
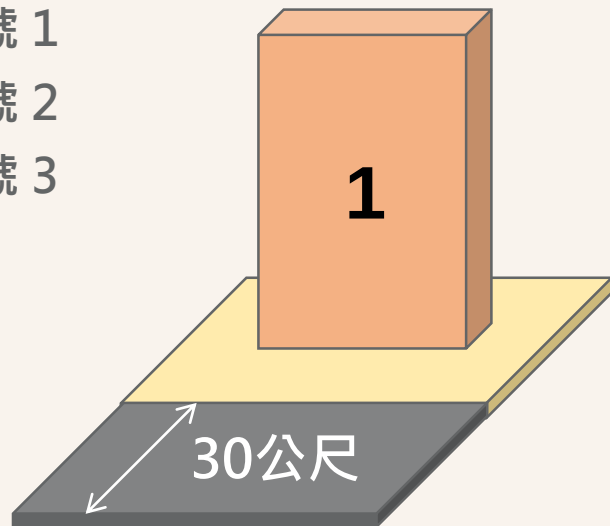


【隨堂小測驗】 下圖調入基地中，哪個臨路條件符合規定？

(○) 編號 1

(X) 編號 2

(○) 編號 3



案例解析Q&A

QA問答

後續劃定更新單元環境指標及投影面積該如何檢討？



調出基地及調入基地可併同檢討投影面積及環境指標



【範例解析】

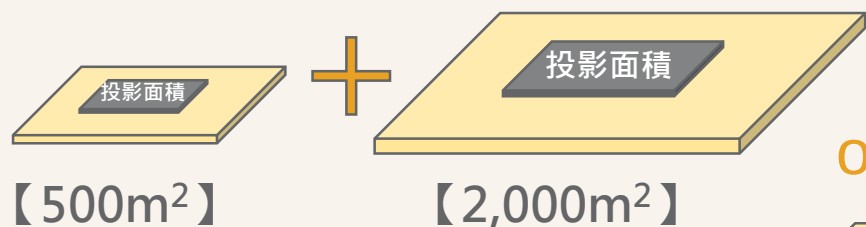
- ① 調出基地面積：500平方公尺
- ② 調入基地面積：2,000平方公尺



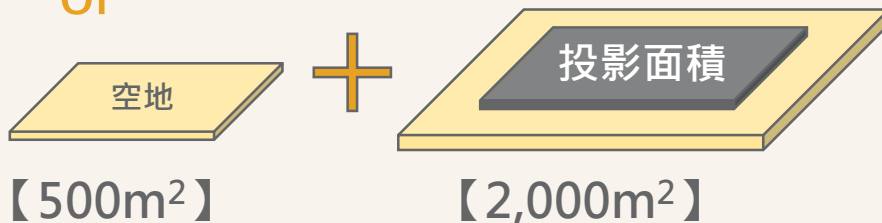
投影面積加總

$$(500\text{m}^2 + 2,000\text{m}^2)$$

【單元面積加總】



or



NOTE

若調出基地是空地，就要由其他調出或調入基地的投影面積，補足空地的部分，以避免共同檢討時造成投影面積不足，**環境指標亦同**。



案例解析Q&A

QA問答

後續申請容積獎勵項目該如何檢討？

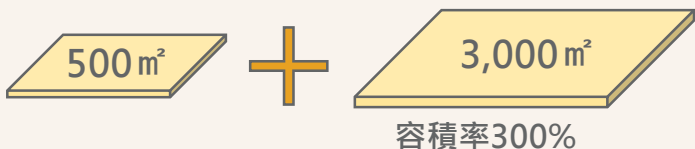


除了中央容獎辦法§15之規模獎勵外，其餘獎勵項目皆應回歸至調入基地個別條件檢討



【範例解析】中央 | 規模獎勵(§15)

【調出、調入基地併同檢討】



- ① 調出基地面積：500平方公尺
- ② 調入基地面積：3,000平方公尺

$$\textcircled{1} \frac{5\%}{\text{※達3,000 m}^2 \text{ 部分}} + \frac{(5 \times 0.3\%)}{\text{※超過3,000 m}^2 \text{ 部分}} = \frac{6.5\%}{\text{※本項獎勵 額度}}$$

$$\textcircled{2} \frac{3000 \text{ m}^2}{\text{※調入基地面積}} \times \frac{300\%}{\text{※調入基地 容積率}} \times \frac{6.5\%}{\text{※本項獎勵 額度}} = \frac{585 \text{ m}^2}{\text{※本項獎勵 容積}}$$



本項獎勵可合併檢討部分為容積獎勵額度，至於獎勵容積部分仍回歸以調入基地之基準容積進行計算

NOTE

考量規模獎勵是檢討更新單元整體面積，所以得以調出及調入基地併同計算。

但其他獎勵項目，如海砂獎勵、更新地區時程獎勵...等，要調入基地有符合條件才可以申請呦!!





QA問答

之前申請過二箭1.0，可以再申請2.0方案嗎？



若二箭1.0方案尚未申請至20%者(僅申請10%or15%者)，可再透過申請2.0方案補足至上限20%。

【上限20%】

提高20%	提高5%	提高10%	申請2.0
	提高15%	提高10%	申請1.0
基準容積			



【隨堂小測驗】

下列何種情況可以再申請都更二箭2.0？

- (○) 臨20米道路，二箭1.0申請10%
- (○) 臨30米道路，二箭1.0申請15%
- (X) 臨40米道路，二箭1.0申請20%



NOTE

因二箭2.0計畫上限也是20%，若二箭1.0已申請至20%上限者，就不要再申請哦!!

另外申請二箭2.0疊加部分，是用原基準容積計算，非用1.0提高後的基準容積。

案例解析Q&A

QA問答

調出基地符合「特殊條件」者，得不受面積及畸零地限制，其「特殊條件」如何認定？



【情形1】

有遭受地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害者



需經相關鑑定單位、機構認定



檢具鑑定相關證明文件、建物現況照片及市府認定函文
如：屬921、331地震，並經市府認定紅單者



【情形2】

有耐震安全疑慮者



需經屬「內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約」委託之團體所辦理之耐震能力詳細評估鑑定



檢具耐震能力詳細評估報告書，且評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物



【情形3】

同一使照範圍內有海砂屋或輻射屋者



需經高氯離子或輻射屋鑑定



檢具市府工務局針對海砂屋、輻射屋之同意備查函及同一使照範圍之證明文件

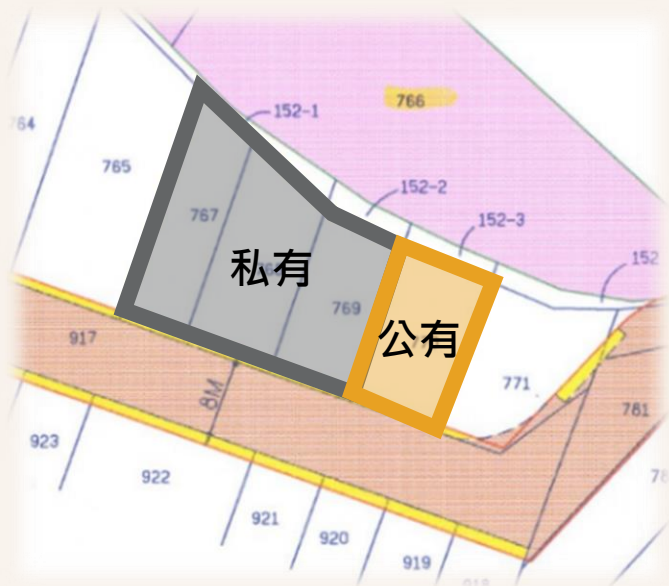
案例解析Q&A

QA問答

若調出基地包含「公有土地」，其同意比率應如何計算？



都市更新案涉及公有土地部分，若其屬非公用土地，將併同更新，且不計入同意比率，僅就私有部分須達到100%同意。



【隨堂小測驗】

下列何種情況可以併同都更？

- (○) 含公有土地，且經管理機關「同意」
- (X) 含公有土地，但管理機關「不同意」

NOTE

為避免公有土地仍有公共用途，或已訂有利用計畫，以致影響調出基地可調派容積量體，造成更新案不穩定，建議可在都更案報核前先行函詢公有土地管理機關呦!!



案例解析Q&A



QA問答

若調出基地經容積調派後仍有「剩餘容積」時，該如何處理？



調入基地之容積加給已達上限20%時，其調出基地若有「剩餘容積」可依都市更新條例§66規定採「區內容移」方式辦理。



【調出基地】 蘆洲區民義段

- 基地面積：665.36 m²
- 容積率：200%
- 各筆土地平均公告現值：109,000元



【調入基地】 蘆洲區和平段

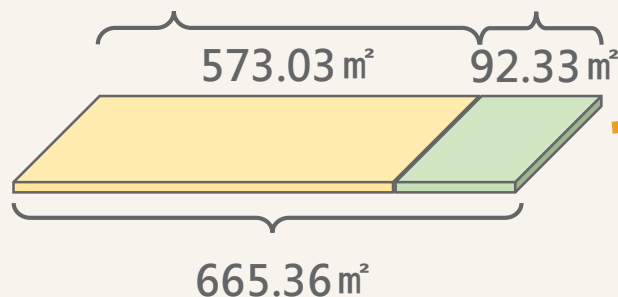
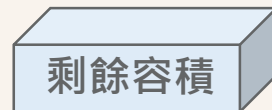
- 基地面積：2,426.18 m²
- 容積率：200%
- 各筆土地平均公告現值：128,710元

調整後

【容積調派】



【區內容移】



小基地剩餘土地將依「都市計畫容積移轉實施辦法」計算容移量體：

- 大基地容積率上限：240%
- 小基地剩餘土地：92.33 m²
- 區內容移量體：187.65 m² (*240%)

NOTE

- 全區或部分區外容移者，需於都更審議期間取得容移一階核准函。
- 全區採區內容移者，於審議會時再依「容移評點機制」檢討可容移量體。

