

# 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則

中華民國 100 年 4 月 26 日新北市政府北府城更字第 1000349321 號令訂定發布全文 6 點;並自 100 年 5 月 10 日生效

- 一、為處理土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新（以下簡稱申請案）案件，訂定本處理原則，符合本處理原則之案件，得依都市更新條例有關規定程序辦理。
- 二、申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並以有擴大範圍併同更新或提出有助於都市環境改善之承諾事項者為限。
- 三、第二點所稱有擴大範圍併同更新者，係指原變更基地（以下稱本基地）外，再整合擴大基地面積而成完整街廓，擴大未達完整街廓者，擴大面積應達本基地面積之百分之十或一千平方公尺。
- 四、未擴大範圍或二處以上已依都市計畫檢討變更審議規範程序完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，申請人應提出下列有關之承諾事項，納入事業計畫載明：

（一）提出基地附近公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。

（二）捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，室內主建物面積應達三百平方公尺以上，並依受贈單位使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。

（三）捐贈都市更新基金。

前項第一至三款規定認養新闢費用、捐贈房地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審決：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times E$$

A：基地面積。

B：基地法定容積率。

D：新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準（以下稱本基準）第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵。

C0：應繳納費用。

C1：二樓以上更新後平均單價（應出具估價師簽證報告）。

C2：單位興建成本。

C3：單位管銷費用。

E：未擴大範圍之申請案， $E = 0.3$ ，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案， $E = 0.15$ 。但申請案位於中央指定之重點更新地區或依都市計畫書內規定之應開發時程，縮短二分之一以上者，未擴大範圍之申請案， $E = 0.2$ ，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案， $E = 0.1$ 。

前項但書申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施日者，以本原則發布日起算，至其應開發時程截止日，其時程縮短二分之一者。

第一項之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造執照前繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。捐贈公益性樓地板者，應將產權登記為新北市所有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

五、未擴大範圍之申請案不適用更新單元規模獎勵。有擴大範圍併同更新者，擴大範圍符合本基準第九點規定者，得就擴大範圍部分單獨核算規模獎勵；二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，以基地面積最大者視為本基地，其餘視為擴大範圍單獨核算規模獎勵。

六、申請案均不適用更新地區時程獎勵。