

新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則

1. 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
2. 中華民國104年8月26日新北市政府新北府城更字第 10434378801號令修正 發布全文9點，並自即日生效

一、本原則為辦理103年3月4日「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」前發布都市計畫工業區變更之地區，或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，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。
都市計畫或都市更新計畫訂有相關規定者，從其規定。

二、申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並得擴大範圍併同更新，但均須捐贈基地內樓地板作公益設施。

三、依第二點捐贈基地內樓地板之公益設施（以下簡稱本設施）之項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、社會住宅或機關辦公相關設施，並經本府目的事業主管機關同意後，應登記予新北市。
前項公益設施應計入容積，且不得申請計入獎勵容積。

四、本設施之房地總價值不得低於依下列公式計算之值，且經本市都市更新審議委員會同意：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times 0.5$$

A：基地面積

B：基地法定容積率

D：新北市都市更新建築容積獎勵核算基準之獎勵容積率

C0：計算總值

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

上式涉及估價部分，應出具三家專業者之估價簽證報告，並以核算C0最大值者採計。

五、本設施作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或機關辦公相關設施者，應集中留設並具有獨立出入口，其室內主建物面積應達一千平方公尺以

上；作社會住宅使用者，每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則之規定。本設施應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。

- 六、申請案之實施方式採協議合建者，實施者應於申報開工前，將本設施之土地辦妥土地預告登記，俟樓地板產權無償登記為新北市有後，始得辦理塗銷登記（詳附件）。
- 七、本設施於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同本府目的事業主管機關辦理移交接管。
- 八、本設施應於都市更新事業計畫書及公寓大廈規約草約載明區分所有權人會議不得限制本設施之使用。
- 九、申請案均不適用新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第八點更新地區時程獎勵及第九點更新單元規模獎勵。

附件

「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新」

預告登記同意書

一、不動產標的：

(一) 土地：

新北市○○區○○段_____地號，

權利範圍：_____ / _____。

(二) 建物：

同地段_____建號（同前述基地內「_____案」，為主管建築機關核准_____年_____月_____日第_____號建造執照），

權利範圍：全部

門牌：新北市_____區_____路(街)_____段_____巷_____弄_____號_____樓

二、為辦理都市更新相關事宜，保全請求權人上開不動產（公益設施部分）所有權移轉之請求權，保證除非經預告登記請求權人同意，禁止上開標的做任何處分、設定負擔及影響預告登記請求權人一切行為，並同意向管轄地政機關辦理預告登記，特立此書為證。

立同意書人：

(簽章)

國民身分證統一編號：

住址：

登記名義人

印鑑章

中 華 民 國

年

月

日