

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：謝家馨

電話：(02)29506206 分機318

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN2913@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年7月4日

發文字號：新北更事字第1114677694號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

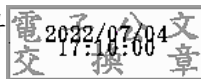
附件：如主旨 (1112011167_111D2001057-01.pdf)

主旨：檢送111年6月21日都更二箭2.0「新北市政府辦理跨街廓
都市更新容積調派專案計畫」執行配套研商會議紀錄1
份，請查照。

說明：依本處111年6月14日新北更事字第1114676956號開會通知
單續辦。

正本：張處長壽文、彭委員建文、王委員進祥、張委員雨新、林委員育全、江委員明
宜、林委員佑璘、黃委員志弘、黃委員宏順、社團法人新北市建築師公會、社團
法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市
地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合
會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北
市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、林忠慶建築
師事務所、大通地產股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、振皓工程顧問
股份有限公司、林裕人

副本：新北市政府都市更新處更新事業科



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」

執行配套研商會議紀錄

壹、會議時間：111年6月21日(星期二)下午2時30分

貳、會議地點：Cisco Webex Meetings視訊會議（會議碼：25131187506）

參、主持人：張處長壽文

紀錄：謝家馨

肆、出席人員：如簽到冊

伍、作業單位說明：略

陸、綜合討論：

一、林委員育全

(一)有關同意書格式部分，為更明確分辨土地權屬對應位置及同意書內容差異，建議如下：

1. 同意書表頭部分，建議於案名前增加「都更二箭2.0」，並刪除第2點「同意參與『新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫』處理方式」。
2. 為明確分辨土地權屬位置，建議於第4點「同意參與土地及建物權利範圍」內新增勾選基地範圍(調入基地或調出基地)。

(二)有關剩餘容積部分若採區內容移方式，並得依都市更新條例第66條規定辦理時，建議詳細說明區內容移及區外容移之分別檢討方式(如：逕依都市更新條例第66條規定，或仍需依容移評點機制檢討)。

二、張委員雨新

(一)有關同意書格式部分，建議明確區別專案計畫同意書及一般事業計畫同意書，建議如下：

1. 同意書表頭部分，建議註記此版本同意書屬本專案計畫適用。
2. 考量本專案計畫皆以重建方式辦理，建議刪除涉及整建、維護部分。
3. 有關第3點「所有權人同意權利價值比率或分配比率」部分，考量本專案計畫若採權利變換方式實施者，應以事權併送方式辦理，故建議修正為「採併送權利變換方式實施，預估本人更新後分配權利價

值比率」。

- (二)有關剩餘容積採區內容移方式辦理部分，為利計畫執行，建議於本專案計畫第5點調派機制部分增訂調出基地剩餘容積得依都市更新條例第66條規定採區內容移方式辦理等相關內容。

三、林委員佑璘

- (一)有關同意書表頭部分，建議以本專案計畫全名「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」方式呈現。
- (二)有關剩餘容積若採區內容移方式辦理，並依都市更新條例第66條規定辦理時，建議於本專案計畫第5點調派機制部分補充說明調出基地係屬該條文之何種態樣(如:公共設施保留地、其他為促進更有效利用之土地)。

四、黃委員宏順

- (一)有關同意書格式部分，意見及建議如下：
1. 同意書案名部分，依目前草案內容係以調入基地之地段號作為代表，而土地筆數部分為調入及調出基地相加，惟若涉及變更更新單元範圍，是否需重新簽屬同意書，且仍有案名不穩定問題？
 2. 考量調出及調入基地需整合之同意比率門檻不同，建議再思考調出及調入基地是否適宜簽署同一版本同意書。
 3. 若調出及調入基地採不同版本同意書，針對調入基地同意書建議新增欄位提供勾選，並說明是否同意採「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」方式辦理；另案名部分，建議分別載明調出及調入基地各自地段號及土地筆數，以避免僅調整部分更新單元範圍(調出或調入基地)時，需重新簽署全案同意書，造成執行困難。
 4. 後續公布適用本專案計畫同意書版本時，若以黑白印刷方式呈現，建議凸顯調整部分，以利與一般事業計畫同意書區別。
- (二)有關剩餘容積採區內容移方式辦理部分，建議將區內容移一詞改以「剩餘容積依容積移轉方式辦理」呈現，以避免相關用詞混淆。

五、江委員明宜

考量本專案計畫需分別整合調出及調入基地，且各自所需之同意比率門檻不同，建議搭配媒合機制，並提供適當資訊(如:剩餘土地面積及容積量體)，以加速尋找適合基地。

六、王委員進祥

有關同意書格式部分，考量實務執行上，整合調出或調入基地時容易遭遇因調整部分更新單元範圍而需重新簽署全案同意書問題，為避免相互調整影響同意比率及簽署疑慮，建議調出及調入基地採不同版本同意書，其中調入基地同意書建議新增並說明是否同意「增加調出基地」，調出基地同意書新增並說明是否同意「不特定調入其他基地」，以促進整合。

七、新北市建築師公會

(一)有關同意書格式部分，意見及建議如下：

1. 依目前草案內容係以調入基地之地段號作為代表，而土地筆數部分為調入及調出基地相加，惟若涉及變更更新單元範圍，或核定後辦理變更事宜時，是否需重新簽署同意書？
2. 若本專案計畫不與一般事業計畫案區別同意書格式及適用方式，建議於「所有權人同意權利價值比率或分配比率」涉及事權分送部分，註記「跨街廓都市更新容積調派專案計畫不適用」，若區別為2種版本同意書，則建議於同意書表頭註記「跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，以利後續分辯及執行。

八、新北市地政士公會

有關本專案計畫之調出基地需整合至100%同意，若地主於公開展覽期間有撤銷同意書之情形，是否將影響本專案計畫運作？或是否需變更調出基地範圍？

九、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

有關本專案計畫採權利變換方式實施者，在估價層面上，針對容積調派部分，因屬提高基準容積將視為都市更新獎勵值，剩餘土地及容積若採區內容移方式辦理，因不屬獎勵性質，其作為調出基地所創造之土地價值將比自行辦理都市更新少，故實務執行上，估價師將考量容積減少等因素，減少調出基地權利價值，進而將影響調出基地地主參與意願，故建議針對申請本專案計畫之案件，增訂估價條件得不納入容積調派及容積移轉所造成之損失等。

十、市府城鄉發展局計畫審議科

本專案計畫執行涉及變更都市計畫，其中調出基地之使用分區將變更為綠地，並將土地產權移交予市府，惟土地產權將因實施方式不同影響移交時

點(協議合建為核發使用執照前，權利變換為核發使用執照後)，為利後續市府執行控管程序，建議參考通案性都市計畫變更涉及興闢及產權移交控管時點，統一將公設興闢及土地產權移交時點調整為核發使用執照前。

十一、市府城鄉發展局開發管理科

(一)有關都更二箭1.0-都市計畫法新北市施行細則第39條之2涉及容積移轉部分，考量容積移轉量體係以接受及送出基地之公告現值比例及提高後基準容積計算，惟公告現值無法即時因應容積調整而提升之土地價值，而衍生容積放大效果，為符合市府政策公平性，針對依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定辦理之申請案已研擬配套措施，並經111年6月17日新北市都市計畫委員會審議通過，後續將依規定辦理公告程序，相關處理原則分別如下：

1. 以原基準容積計算可移入容積量部分，可採捐地或代金方式擇一辦理。
2. 以加給容積計算可移入容積量部分，限定以代金方式辦理。
3. 已於111年7月1日前取得容積移轉核准者，不在此限。

十二、市府都市更新處回應

- (一)有關現行都市更新案件申請容積移轉部分，申請案若採全區或部分區外容移，需於都市更新審議期間向市府城鄉發展局申請取得容移一階核准函，若全區採區內容移，則於審議會時再依「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」檢討可容移量體。
- (二)有關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，皆需符合都市計畫法新北市施行細則第47條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。
- (三)有關調出基地若於公開展覽期間有撤銷同意書之情形，將於公展完成後，於審議階段討論該案是否調整更新單元範圍，及是否仍適用本專案計畫申請加給容積(都市計畫變更)等。
- (四)有關稅捐減免部分，因調出或調入基地同屬都更範圍，故皆得依都市更新條例第67條規定辦理稅捐減免。
- (五)有關採權利變換方式實施，並涉及土地產權移交予市府之案件，皆會要求於權利變換計畫書載明相關內容，且更新後產權移轉需由市府都市更新處協助辦理囑託登記事宜，故建議維持現行機制。

柒、會議結論：請依各委員及相關單位之意見進行評估及修正，並依行政程序辦理公告事宜。

捌、散會：下午4時10分。