

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：蕭仙澗

電話：(02)29506206 分機314

傳真：(02)29506552

電子信箱：al2225@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市都市更新學會

發文日期：中華民國106年7月13日

發文字號：新北城更字第1063535510號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(1062008100_106D2000558-01.docx)

主旨：檢送本局106年6月27日召開「修訂『新北市都市更新審議原則』」研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局106年6月22日新北城更字第1063534945號開會通知單辦理。

正本：彭委員建文、羅委員道榕、孫委員振義、黃委員明達、陳委員玉霖、曹委員奮平、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會、邱主任信智

副本：新北市政府都市更新處

電話：(02)29506133
交換：17換35章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

修訂新北市都市更新審議原則

研商會議紀錄

壹、會議時間：106年6月27日（星期二）上午10時整

貳、會議地點：新北市政府15樓1522會議室

參、主持人：本處邱主任秘書信智

記錄：蕭仙況

肆、與會意見：

一、議題一：有關「停車位預先分配」，依都市更新審議原則第四點附表二「都市更新權利變換計畫之審議原則」第七項停車位分配規定為實施者因折價抵付獲配之停車位，仍應於各分配單元載明其預先分配之車位編號。

(一)都市更新學會、建築師公會、不動產估價師公會及不動產開發商業同業公會綜合意見：

1. 為避免實施者將折價抵付獲配之停車位，先行登記於某一小坪數建物，故實施者需依本市都市更新審議原則預先於各分配單元載明其分配之車位編號，惟預先分配車位編號會導致後續產權登記耗時計算，及大幅度調整車位權利範圍，增加代書作業之複雜性並提高承購戶之代書費用，故仍依視個案審議是否需預先分配。
2. 依公寓大廈管理條例第56條規定，應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，標註清楚。且依同條例第58條第2項規定，法定停車位應屬共用，故不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人。

(二)委員綜合意見：

1. 目前停車位預先分配制度會讓實施者將某一小坪數建物配多車位，恐有變相讓售停車位之虞。
2. 倘調整停車位預先分配規定，無影響後續車位分配問題，且針對法定停車位不得讓售於特定人部分於公寓大廈管理條例等法令亦有規範，故原則同意調整停車位預先分配規定。
3. 考量部分案件因不合理分配等特殊情形，仍需視個案情況進行審議。

(三)都市更新處綜合意見：

1. 新北市建築物增設停車空間鼓勵要點業於101年12月28日廢止，並自102年1月1日生效，且新北市都市設計審議原則等法令亦有1戶1車位規定，故102年1月1日後所送之案件較不會有1戶配多部車位情形。
2. 目前於新北市都市更新審議原則提及停車位預先分配規定，惟造

成實務操作困擾，為簡政便民，避免後續產權登記耗時，故建議調整於公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明停車位分配規定。另有關實務分配案例仍應視個案情況酌予審議。

結論：

原則同意調整停車位預先分配規定，惟考量涉及實務登記作業，得視個案預先分配的必要性進行審議，請不動產開發商業同業公會及都市更新學會於會議後將實務分配案例及特殊必須分配的情形提供本處修法參考。

二、議題二：有關「最小分配面積單元及不願或不能分配」，依都市更新條例第31條第1項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積46平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以2樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

(一)都市更新學會、建築師公會、不動產估價師公會及不動產開發商業同業公會綜合意見：

1. 為保障更多不能分配者權益，是否將2樓以上平均單價修改為最低單價，以調降最小分配單元價值。
2. 假設1戶持分者眾多，是否要配合規劃更多小坪數以符合持分者需求，惟此舉並不合理，應鼓勵持分者合併分配。

(二)委員綜合意見：

1. 有關會議中簡報說明「為提高不能參與分配者之權益，該最小分配面積單元基準以46平方公尺或採室內規劃最小樓地板面積，……。」，原則同意該修法方向，惟針對文字部分，建議刪除為提高不能參與分配者之權益，並建議修改為「最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積46平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以2樓以上平均單價計算，倘室內規劃最小樓地板面積價值低於前述建物價值，以低價者為準」。
2. 原則同意最小分配面積單元基準認定。另有關公學會提到將2樓以上平均單價修改為最低單價部分，考量現行本市都市更新建築容積獎勵核算基準，部分獎勵公式係以2樓以上平均單價為計算基準，為使計價標準一致，仍應以2樓以上平均單價為準。

結論：

建議最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積46平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以2樓以上平均單價計算，不得列為不能參與分配；惟若更新後室內規劃最小樓地板面積價值低於上述價值，得以價值較低者為之。

三、有關「配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者」部分

(一)都市更新學會、建築師公會、不動產估價師公會及不動產開發商業同業公會綜合意見：

1. 有關新增頂蓋型人行步道(空間)之容積獎勵退縮淨高及淨寬6公尺與法定騎樓退縮高度及寬度不同部分，請作業單位釐清兩者關係。另新增頂蓋型人行步道(空間)之容積獎勵倘未臨建築線退縮，需如何認定其退縮面積。
2. 有關頂蓋型人行步道(空間)認定及處理原則等部分，建議作業單位參考市府工務局建照科業務工作手冊之相關規定。

(二)委員綜合意見：

1. 原則支持該新增獎勵項目，惟有關是否僅有商業區可申請此項獎勵，及獎勵範圍與鄰地騎樓關連性等執行細節，請作業單位再行研擬。
2. 請作業單位釐清新增頂蓋型人行步道(空間)之容積獎勵是否以實際退縮面積乘係數核計獎勵容積，及相關法令競合之虞。

(三)都市更新處綜合意見：

1. 新增此項獎勵目的係因應全球氣候環境變遷，多高溫炎熱、強降雨頻率增加等因素，為民眾有更舒適的活動空間，故給予增設頂蓋型人行步道(空間)獎勵。
2. 考量騎樓一詞各縣市留設寬度及規範限制不同，為讓後續便於執行，故以頂蓋型人行步道(空間)一詞作為獎勵名稱。
3. 本次僅討論新增路線型商業區增設頂蓋型人行步道(空間)獎勵，倘住宅區等分區鄰建築線起退縮留設頂蓋型人行步道(空間)，鄰地並已設置騎樓，考量人行動線系統與空間延續性，本處將再行研擬是否一併給予該項獎勵。

結論：

原則同意，惟相關執行細節(區位、形式及與法定騎樓關連)仍請作業單位再詳予研議。

伍、散會：下午12時20分。