

# 新北捷運都更點線面 容積獎勵加速更新城市

2019/03/20 19:21 中央社 王鴻國 / 新北報

導 <https://www.cna.com.tw/news/alloc/201903200301.aspx>



新北市長侯友宜提出都更三箭方案，日前並為「新都市都市更新推動辦公室」揭牌，將積極推動都更。中央社記者王鴻國攝 108年3月20日

新北市政府將提出「都更三箭」方案，提高 20 捷運站到主要幹道周邊容積獎勵，盼點連線成面，加速更新城市。也可能因最小基地適用限制，促進老舊建物買賣，活絡房市。

根據內政部不動產資訊平台，新北市住宅戶數約 159 萬戶，其中屋齡逾 30 年的老舊房屋達 70 萬戶，約占總數 44%，在臺灣地震頻繁及老舊建物耐震能力不足下，更凸顯現都更的重要性，尤其是海砂屋等危老建築更有立即性的危險。

也因此，政府歷年來陸續提出多項更新方案，可分別依適用防災自治條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例，或是簡易都更、都市更新條

例等，各方案有不同的容積獎勵或稅賦減免優惠，但若從容積獎勵來看，都更處主任秘書李擇仁指出，「都更三箭」方案應是各方案優惠之最。

只是因都更程序冗長再加上不同意戶權益等居住正義問題，一直是社會大眾關切的議題，在新北市長選舉期間，民進黨候選人蘇貞昌就提出百倍速都更，侯友宜也提出「都更三箭」的政策並於當選後積極落實。

所謂都更三箭的第一箭就是「捷運到哪，都更就做到哪」，第二箭「主要道路兩側的房屋都更」，第三是「推動防災型都更，提升公共安全」。

為落實都更三箭，新北市政府 18 日跨局處成立「新北市都市更新推動辦公室」，侯友宜強調「部隊成立，要開始作戰了」。將在半年內在全市舉辦 200 場的都更說明會。

但為促成都更案，市府提出優渥的容積獎勵誘因「大眾運輸導向(TOD)適用原則」21 日送都委會審議。將依是否捷運雙線交會、運量每年達 1200 萬人次到 2000 萬人次等特點，劃出優先適用 TOD 的 20 處捷運站周邊地區，以及距捷運站 150 公尺或 300 公尺等適用 TOD 適用原則的區域範圍。

TOD 區域中的更新案將可獲得最高兩倍的容積，但這些容積並不是可憑空取得，也是有條件限制。

李擇仁指出，TOD 更新案可取得基準容積加更新容積獎勵 50%，還可再上加 20%增額容積及透過容積移轉或其他獎勵取得的容積共 30%，將達基準容積的兩倍，但須具建築基地達 2000 平方公尺（605 坪）以上及臨路寬 8 公尺以上道路的基地長度達 20 公尺以上等條件。

其中，更新容積獎勵部分需提供 10%的空間供托老托幼或社宅等公益使用，而增額容積的部分還需價購，至於買容積的標準是公告地價乘 1.4 倍或估價土地現值乘於 0.5 倍，李擇仁指出，這些標準仍待都委會審議確定，但這些公益回饋或價購成本，一般僅占建案極輕微的比例。

第二箭的主要幹道沿線提高基準容積，也就是市府在都市計畫法新北市施行細則增訂 39 條之 2，讓臨主要幹道區域且路寬 20 公尺可提高 20%，30 公尺提高 30%及 40 公尺提高 40%，但同樣基地需達 2000 平方公

尺且臨路長度達 16 公尺以上等條件限制，此一修正案同樣也交都委會配套審議。

李擇仁分析，若第一箭搭第二箭，將使更新區的誘因更高，以捷運 TOD 更新案且臨路寬 20 公尺主要幹道基地，以基準容積 300% 來看，臨主要幹道可先乘 20% 到 360%，再乘以 TOD 最高兩倍容積可達 720%，這對建商而言具有極大誘因，從點到線，繼而全面促進新北市的城市翻新。

都更處表示，新北市捷運站已成為周邊區域發展的引擎，但因多是老舊公寓或透天厝，基地面積不大，為符合取得獎勵容積最低 2000 平方公尺的基地條件，可能帶動老舊建物購併更新的買氣，進而活絡房市，帶動新北的城市發展。



新北市政府為促成都更案，提出優渥的容積獎勵誘因「大眾運輸導向(TOD)適用原則」，將依是否捷運雙線交會、運量每年達 1200 萬人次到 2000 萬人次等特點，劃出優先適用 TOD 的 20 處捷運站周邊地區，以及距捷運站 150 公尺或 300 公尺等適用 TOD 適用原則的區域範圍。中央社記者王鴻國攝 108 年 3 月 20 日