

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函



23558

新北市中和區中山路2段305號2樓之18

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：黃嘉華

電話：(02)29506206 分機312

傳真：(02)29506556

電子信箱：AJ7872@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105年6月28日

發文字號：新北府城更字第1053415911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

主旨：檢送本府修正「新北市都市更新審議原則」第3點規定，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依據本府105年6月28日新北府城更字第10534159111號令辦理。

正本：社團法人新北市都市更新學會、社團法人台灣都市再生學會、社團法人台北市都市更新學會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人新北市地政士公會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國都市設計學會、禾拓規劃設計顧問有限公司

副本：新北市政府法制局、新北市政府都市更新處(均含附件)

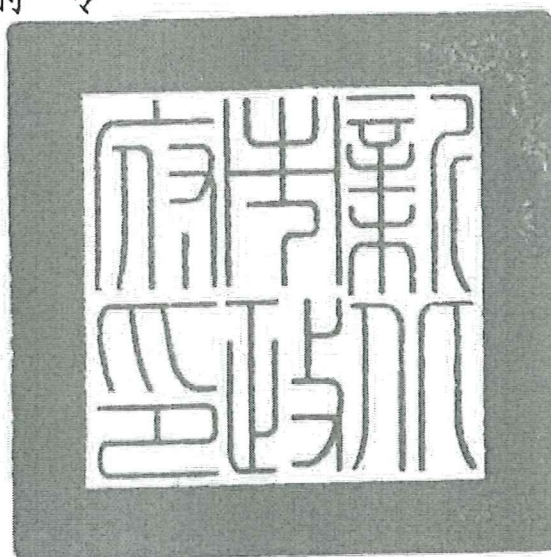
# 市長 朱立倫

新 主 来 母 弟

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 令

發文日期：中華民國105年6月28日  
發文字號：新北府城更字第10534159111號



修正「新北市都市更新審議原則」第3點規定，並自105年7月1日生效。

附修正「新北市都市更新審議原則」第3點規定。

市長 朱立倫



# 新北市都市更新審議原則第三點修正規定

中華民國105年6月28日新北市政府新北府城更字第10534159111號令修正第3點規定，並自105年7月1日生效

三、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。

附表一

項 目	審 議 原 則
一、申請容積獎勵經費核算	<p>(一) 有關本基準容積獎勵公式中涉及之C1、C2及C3計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. C1之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據（採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容）；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。</li> <li>2. C2係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之營建費用核算方式為準。</li> <li>3. C3以單位興建成本×（五%+六%）核算。</li> <li>4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。</li> </ol> <p>(二) 申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。</p>
二、申請公益設施之容積獎勵者	<p>申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定：</p> <p>(一) 更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約（以下簡稱規約草約）中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。</p> <p>(二) 經政府指定額外提供之公益設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捐贈公益設施土地成本（B1）</li> </ol> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價。}$ <p>其中土地單價以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 興建成本及設備設施裝修費用（B2）=（實際捐贈建物樓地板面積×1.25）×C2。</li> <li>3. 管理維護基金（B3）提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。</li> </ol>
三、申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施予更新或新單元或捐贈都市更新基金之容積獎勵者	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p> <p>(一) 協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。</p> <p>(二) 提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫書。</p>
四、申請保存維護更新單元範圍	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定：</p> <p>(一) 計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關</p>



<p>內具歷史性、紀念性、藝術性、紀念性、藝術性價值之建築物者</p>	<p>經費。 (二) 具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。</p>
<p>五、申請更新單元設計對境環境、都市防災、都市貢獻標準及相關容積獎勵</p>	<p>申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定：</p> <p>(一) A1指設計建築綠化率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>(二) A2指立體綠化：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以實際被覆面積計算。</li> <li>2. 綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。</li> <li>3. 獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用補核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。</li> <li>4. 應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。</li> <li>5. 申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、申請管理維護計畫、設計說明、材料內容說明(尺寸、材質等項目)、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。</li> <li>6. 於都市更新事業審議時，請實施者將立體綠化相關計畫載於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。</li> <li>7. 有實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵，不得重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。</li> </ol> <p>(三) A3指增設機車或自行車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。</li> <li>2. 依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。</li> <li>3. 增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。</li> <li>4. 以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。</li> </ol> <p>(四) A4指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。</p> <p>(五) A5指都市防災：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。其所稱之二幢(棟)間之距離係各該幢(棟)建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。</li> <li>2. 本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。</li> <li>3. 建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬(不含造型板、雨遮)應檢討至柱牆外緣。</li> <li>4. 本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。</li> </ol> <p>(六) A6指開挖率：以實際開挖率之計算=開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))，且其附屬停車</p>

	<p>位以設置平面停車位為限。</p> <p>(七) A7指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。</p>
<p>六、配合都市發展而留設特殊大面積空間及騎樓者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定：</p> <p>(一) 申請本項獎勵並同時申請A5都市防災獎勵者，A5獎勵上限由百分之五調降為百分之三。</p> <p>(二) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。</li> <li>2. 實際退縮面積之計算不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</li> <li>3. 依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。</li> <li>4. 都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三·五公尺之無遮簷人行通道者不在此限。</li> <li>5. 於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。</li> <li>6. 臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。</li> </ol>
<p>七、申請綠建築設計容積獎勵</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。</p> <p>(一) 實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面及說明)，檢附於都市更新事業計畫書內。</p> <p>(二) 採附帶條件核定通過之程序辦理(實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管)。</p> <p>(三) 綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。</p> <p>(四) 未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。</p> <p>(五) 申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。</p>
<p>八、申請處理占有舊他人土地之違章建築戶容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。</p>
<p>九、停車位</p>	<p>(一) 機車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。</li> <li>2. 經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</li> <li>3. 機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已</li> </ol>



	<p>開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空 間、樓電梯空間後，所增加開挖深度或採機械式停車，經 實施者提出具體評估說明者，始得設置於地面層。 4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規 定： (1) 為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機 車停車空間不得以牆面封閉。 (2) 公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定 專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>(二) 汽車停車位： 1. 距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地， 不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵 增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本 會同意者不在此限。 2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</p> <p>(三) 其他： 1. 配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分 ，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來 之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及產權歸屬 。 2. 汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以 不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 3. 機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間（ 平台）留設應符合本府相關規定。 4. 地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空 間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影 響停車位停放之進出空間。 5. 垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用 ，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作 設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定 停車位數量。</p>
<p>十、機電設備空間 、陽台及雨遮</p>	<p>(一) 機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢 討，且非有必要不得配置於居室空間。 (二) 陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計 入建築面積檢討。 (三) 公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不 得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。</p>
<p>十一、綠化植栽</p>	<p>更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。</p>
<p>十二、容積移轉</p>	<p>(一) 辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於 其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實 施者辦理。 (二) 若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應 提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。 (三) 核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下 二位，其餘無條件捨去。</p>
<p>十三、巷道廢止或 改道及廢水改 道</p>	<p>(一) 巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有 巷道。 (二) 巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開 闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者， 得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或 改道(附圖二)： 1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者 。 5. 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改 道者。</p>





限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。  
(二) 依本規定辦理者，實施之管理維護費用，應列入工程造價之百分之二，且作為管理維護費用，其管理維護費用，應列入公寓大廈公共基金，應於核准使用，以確保其使用達十五年，始得核發執照。