

# 新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則

1. 中華民國 103 年 5 月 12 日新北市政府北府城更字第 1033413998 號令訂定發布全文 4 點；並自即日生效
2. 中華民國 105 年 6 月 1 日新北市政府城鄉發展局新北府城更字第 1053414539 號令修正發布名稱及全文 4 點；並自即日生效（原名稱：都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則；新名稱：新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則）
3. 中華民國 108 年 12 月 6 日新北市政府新北府城更字第 1084221580 號令修正發布名稱及全文 4 點；並自即日生效（原名稱：新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則；新名稱：新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則）
4. 中華民國 109 年 12 月 22 日新北市政府新北府城更字第 10947145841 號令修正發布全文 4 點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第四十七條有關促進舊市區小建築基地合併整體開發（以下簡稱簡易都更）之規定，訂定本原則。

二、申請簡易都更重建之建築基地符合下列規定者，得於本細則第四十七條有關簡易都更事項所規定之基準容積限度內，放寬其建築容積額度，或屬實施容積管制前已興建完成之合法建築物，得依該合法建築物原建築容積建築：

（一）建築基地屬都市計畫商業區或住宅區用地。

（二）建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道之寬度應達八公尺，或與建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。

（三）三十年以上合法建築物坐落之建築基地面積或其他土地上之違章建築物投影面積，合計達申請重建之建築基地面積二分之一。但依土壤液化潛勢查詢系統標示為高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以二十年計算。

（四）檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

申請重建之建築基地，其範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項第二款及第三款之限制。

第一項第三款之其他土地上之違章建築物，以中華民國九十八年六月二十五日前建造完成者為限。

三、依前點第一項規定申請放寬建築容積額度者，其得申請放寬之項目及額度，依附表及附圖規定。

依前項規定申請放寬容積額度後，其基準容積未達本細則第四十七條有關簡易都更事項所規定之限度者，得再申請下列容積額度：

（一）簡易都更建築基地面積達五百平方公尺者，給予該建築基地基準容積百分之五之容積額度，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之容積額度；合計不得超過該建築基地基準容積之百分之十。

（二）於本原則中華民國一百零九年十二月二十二日修正生效日起一定期間內，申請簡易都更重建者，依下列規定給予容積額度：

1、修正生效日起五年內：基準容積百分之五。

2、前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三。

（三）簡易都更建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依

相關都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得給予基準容積百分之十之容積額度。

四、有下列情形之一者，不適用本原則：

- (一) 基地涉及公辦更新範圍。
- (二) 基地涉及已向本府申請都市更新事業概要、事業計畫範圍或重建計畫範圍。
- (三) 基地內因防災需求而應加速改善之危險建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，並已依相關法規申請容積獎勵或提高基準容積之範圍。

附表

| 項次                                                                                                                                                                                                                                                                   |   | 建築配置                                                                                                                                                                                                                    | 獎勵<br>額度              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 擇<br>一<br>適<br>用                                                                                                                                                                                                                                                     | 一 | 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。<br>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。<br>3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。<br>4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 | 百<br>分<br>之<br>二<br>十 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 二 | 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。<br>2. 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。                                                                                       | 百<br>分<br>之<br>十<br>五 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 三 | 1. 依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。<br>2. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。                                                                             | 百<br>分<br>之<br>十      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 四 | 1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬二公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置二公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。<br>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。                                                                                                       | 百<br>分<br>之<br>八      |
| 說明：<br>1. 本表所訂退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。<br>2. 依本原則第二點第一項第二款退縮留設之寬度，不得計入本表所訂之退縮淨寬。<br>3. 現有巷道應自建築線開始退縮留設計算。<br>4. 淨空設計係指退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。<br>5. 優先補足道路寬度達八公尺計算方式，係以建築線指示圖所示之道路寬度加上申請重建之建築基地退縮範圍供道路使用之寬度。<br>6. 依合法建築物原建築容積建築者，其原建築容積認定原則應依新北市政府一百 |   |                                                                                                                                                                                                                         |                       |

零三年七月三十日北府工建字第一 0 三一四一四一八四號函辦理，且其建築配置應符合本表項次一、項次二、項次三或項次四。

7. 僅部分土地依合法建築物原建築容積建築者，得分別計算建築容積後加總合計，惟其建築配置應符合其所申請容積獎勵額度之規定。

附圖

