

新北市都市更新審議原則

中華民國114年11月25日新北市政府新北府城更字第1144643780 號令修正發布全文30點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。
- 二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。
- 三、申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。
- 四、事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫：
 - （一）涉及第二十點巷道及水道之廢止或改道。
 - （二）涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。
- 五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下：
 - （一）領有使用執照者，應依使用執照所載位於更新單元範圍內之建築基地土地面積計算。但使用執照所載建築基地之土地經重測後，可依位於更新單元範圍內土地登記謄本面積計算，且計算面積不得超過更新單元範圍面積。
 - （二）未領有使用執照者，應依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。
- 六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定：
 - （一）用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及受贈機關同意。

(二)捐贈公益設施以實際設置且有效利用之容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。

(三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車位，並應符合下列規定：

1、以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵。

2、以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。

3、捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值及不得扣除免計部分。

(四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。

(五)捐贈公益設施得依受贈機關需求集中設置。

七、依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。

八、依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。

九、依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。但因基地形狀致無法符合獎勵條件者，其獎勵面積應扣除無法退縮之部分，惟仍應退縮淨空及開放公眾通行使用。

(二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設

置停車場坡道。

(三)前二款退縮之範圍，應符合下列規定：

- 1、其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建
築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。
- 2、不得落有地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩
衝空間。但依都市計畫義務回饋所設置之相關設施，不在此
限。

(四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一
點五公尺以上。

前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造
型板、雨遮、花台、通排氣口等。

十、依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應符合下列規
定：

- (一)應永久供不特定公眾通行使用。
- (二)淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植
栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容。
- (三)設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。

十一、依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，認定方式如下：

- (一)合法建築物樓層數之認定方式，於同一使用執照範圍內，得依該
範圍內樓層較高者認定獎勵額度。
- (二)合法建築物坐落之建築基地面積以更新單元範圍內計算。
- (三)領有使用執照者，應依使用執照所載位於更新單元範圍內之建
築基地土地面積計算。但使用執照所載建築基地之土地經重測
後，可依位於更新單元範圍內土地登記謄本面積計算，且計算面
積不得超過更新單元面積。
- (四)未領有使用執照者，應依建物登記謄本所載之座落地號土地面
積計算。但有特殊情形者，得就個案認定之。

十二、供公眾通行之人行步道應符合下列規定：

- (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，無遮簷人行道以百分之二點五坡度留設。
- (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。
- (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物等)時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。
- (四)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，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。
- (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。

建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。

前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。

十四、植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。

前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表一計算。

十五、商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：

(一)商業使用之樓層：

- 1、應自地面層起連續設置。
- 2、不得做管委會空間使用。但住商分棟使用者，該住宅棟一樓得設置管委會空間。
- 3、商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。

(二)商業區供一般事務所使用：

- 1、應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。
- 2、標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。
- 3、因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。

其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。

十六、有關適用本施行細則第十七條第二項第三款規定，應符合下列規定：

- (一)基地位於適用新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點之相關計畫範圍(以下簡稱 TOD 場站範圍)內，其地面層應維持商業使用且應連續設置，總商業用容積應為法定建蔽率之百分之七十(不含免計容積面積)。但基地未臨接八公尺以上道路者，僅需於地面層維持商業使用。
- (二)基地非位於適用 TOD 場站範圍內，僅需於地面層維持商業使用。
- (三)如於地面層設置公益設施(不含社會住宅)或設置公益設施獨立出入口者，地面層設置之公益設施容積樓地板面積可扣抵應設商業使用容積。

原建築物使用執照或建物登記謄本所載部分樓層之主要使用用途為住宅使用時，應依下列方案回饋後維持住宅使用：

(一)回饋面積計算方式如附表二。

(二)回饋代金金額如附表三。

實施者應於下列時點前繳納回饋代金：

(一)採協議合建或其他方式實施者，應於事業計畫核定前繳納。

(二)採權利變換方式實施者，應於權利變換計畫核定前繳納。

(三)實施者為都市更新會者，應於建造執照核准前繳納。

十七、工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：

(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。

(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。

(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。

(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。

(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。

(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。

前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。

其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。

十八、都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及低碳建築標示第三級。但

已依其他規定應申請較高等級之標章、標示者，不在此限。

依容獎辦法及相關規定取得銀級以上綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級。

實施者依前二項規定取得標章或標示者，應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。

十九、停車位之設置，應符合下列原則：

- (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。
- (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。
- (三)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。

機車停車位之設置應符合住宅單元每戶附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。

汽車停車位之設置，應符合下列原則：

- (一)汽車停車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但有下列情形之一者，得設置機械式停車位：
 - 1、屬無申請容積移轉。
 - 2、已開挖至地下五層。
 - 3、屬危險建築物。
 - 4、因基地條件設置困難且經審議會同意。
- (二)汽車停車位數與戶數比偏低者，應檢討車位需求及周邊交通分析。

前項第一款第三目所稱危險建築物，係指高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。

二十、都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，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，實施者應提出基地周邊交通狀況及檢討分析後並經審議會同意後，得廢止或改道(附圖)：

- (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。
- (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
- (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響原通行情形者且應維持原使用性質者。
- (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。

都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：

- (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。
- (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。

二十一、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。
- (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。
- (三)實施者自提修正更新單元範圍。
- (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。

經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。

二十二、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：

- (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。
- (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。

二十三、更新單元範圍位於四及五級山坡地者，其範圍僅計算基準容積且不得加計容積獎勵及容積移轉。

二十四、最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：

- (一)本條例第五十一條第四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三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配者。
- (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。

二十五、估價原則及條件規定如下：

- (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。
- (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。

(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。

(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。

(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：

1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。

2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。

3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。

(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：

1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。

2、應於估價條件中敘明相關折減內容。

(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。

前項所未規定之事項，依新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項辦理。

二十六、選配事項應符合下列規定：

(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，已於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依都市更新事業計畫所載明之分配及選配原則辦理；辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一〇一年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其都市更新事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制。

(二)選配原則中不得載明下列事項：

1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位。

但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪，不在此限。

2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。

超額選配應符合下列規定：

(一)其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之。

(二)超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，且不得併同抽籤處理。

二十七、共同負擔提列原則規定如下：

(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。若實施者所提列容積移轉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審議會審議時參考。

(二)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。

(三)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。

前項所未規定之事項，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規定辦理。

二十八、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。

二十九、本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日之後發布之容獎辦法者，應適用修正後第五點

至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。

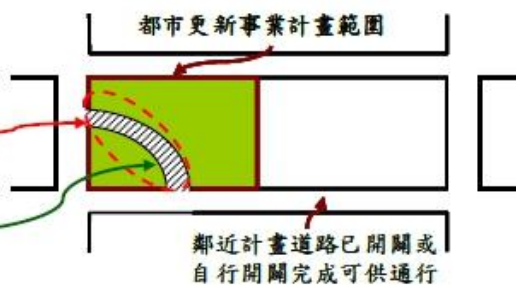
三十、本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。

附圖：廢改道示意圖

情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

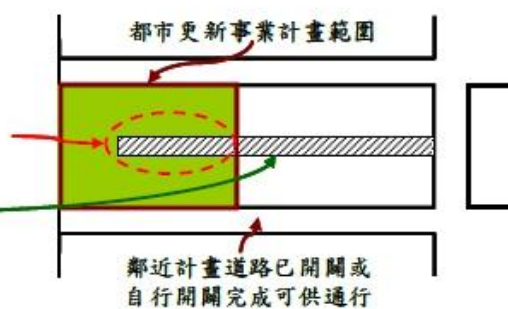


鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行

情形二：
同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者

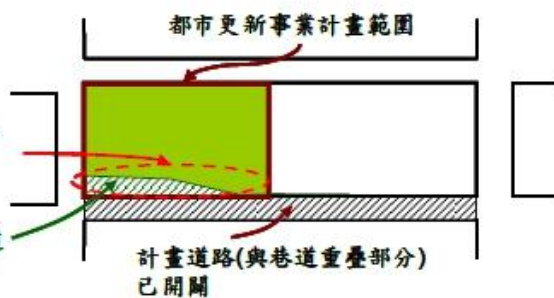


鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行

情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道



計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢

附表一：綠覆面積計算標準表

類型	綠覆面積計算方式		
喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面
	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺
灌木	以實際面積加百分之五十計算		
地被植物	以被覆面計算		
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算		
景觀生態池	以其面積三分之一計算		
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算		

附表二：回饋面積計算表

回饋面積計算方式
未做商業之容積＝ 建築基地面積*(商業區容積率-住宅區容積率)*(一+容積獎勵總額度+容積移轉總額度+增額容積總額度等)-實際規劃商業使用容積

附表三：回饋代金計算表

回饋代金計算方式
回饋代金金額＝ 未做商業之容積*(住宅單元平均單價-商業單元平均單價)*百分之二十五 一、回饋代金得全提列共同負擔 二、住宅單元平均單價及商業單元平均單價以估價方式計算 (一) 商業單元及住宅單元平均單價之樓層，以應做商業單元樓層改作住宅單元樓層平均單價計算 (二) 考量更新後效益，不應有商業單元平均單價高於住宅單元平均單價之特殊情形 (三) 僅有事業計畫者，至少一家專業估價者簽證評定結果報告書為準，評價基準日限以事業計畫報核日前三個月內 (四) 事業計畫及權利變換計畫分送或併送者，以權利變換計畫選定估價者之評定結果報告書為準，評價基準日應與權利變換計畫一致