

# 新北市都市更新單元劃定基準

中華民國111年9月13日新北府城更字第1114680684號令修正發布第十一點；並自即日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，特訂定本基準。

二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。

三、本基準用詞定義如下：

(一)街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。

(二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。

(三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接土地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。

(四)建築物投影比率：指以  $A0/A1$  計算之值。其  $A0$ 、 $A1$  規定如下：

$A0$ ：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。

$A1$ ：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

前項第一款之基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地者，該鄰接河川、空地或用地邊界，視為街廓邊界。

四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限：

(一)符合本條例施行細則第二十一條所定情形。

(二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。

五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。

六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：

(一)為完整之計畫街廓。

(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。

(四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：

1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。

2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者：

(1)經政府代管。

(2)依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。

(3)祭祀公業土地。

(4)以日據時期會社或組合名義登記。

(5)以神明會名義登記。

(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。

(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。

(五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者：

1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。

2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。

經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。

七、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定：

(一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。

(二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。

(三)非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。

更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日

前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，或都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。

八、坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。前項更新單元應符合下列規定：

(一)其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一。

(二)整體更新單元應符合第七點規定。

九、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。

前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：

(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。

(二)面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。

十、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第九點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。

十一、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：

(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。

(二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。

前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款

建築基地之面積。

十二、本基準所列事項，應於下列文件載明：

(一)事業概要。

(二)籌組都市更新會申請文件。

(三)依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。

更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。

附表一

項目	建築物及地區環境評估指標
一	更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。
二	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。
三	更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。
四	更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。
五	協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
六	更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。
七	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上。
八	更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。

附表二

項目	建築物及地區環境評估指標
一	更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。
二	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。
三	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。
四	更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。