

# 新北市都市更新單元劃定基準

中華民國 100 年 3 月 10 日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令訂定發布全文 12 點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新需要及執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元（以下簡稱更新單元）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、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。
- 四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

- 五、於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (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者。
- (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
- (四) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：
  1. 該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。
  2. 更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。

於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：

- (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。
- (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定：

- (一) 道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。
- (二) 基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

經政府機關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

入第一項更新單元面積。

- 六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- 七、經劃定應實施更新之地區，尚未擬定都市更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為擬定都市更新計畫之參考。
- 八、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。  
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標之一。
- 九、符合前點規定自行劃定更新單元者，土地或合法建築物所有權人或實施者得依下列各款規定之一，併同擬具事業概要，建議本府作為劃定更新地區之參考：
  - (一)就事業概要之更新單元所在完整街廓或適當範圍擬定都市更新計畫草案。
  - (二)更新單元同時符合下列規定，並檢附劃定更新地區說明書：
    - 1.為完整之計畫街廓或面積達五千平方公尺以上且基地形狀方整。
    - 2.臨接八公尺以上計畫道路，且基地臨路總長度達五十公尺以上。
    - 3.屋齡達三十年以上之合法建築物總投影面積達更新單元面積二分之一以上。
    - 4.申請容積獎勵項目應包含新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點第一項、第六點及第七點，且該三項獎勵額度合計應達法定容積百分之二十五以上。
    - 5.事業概要同意比例應達更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。

前項建議劃定之更新地區，由本府依本條例第八條規定辦理；其更新地區或更新單元之範圍、土地使用及建築物用途或型態、公益（公共）設施之設置或捐贈等事項，得由本市都市計畫委員會審議調整。

- 十、申請自行劃定更新單元時，應檢附下列文件：
  - (一)都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。
  - (二)地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。
  - (三)符合第六點規定未造成相鄰土地無法單獨建築之建築師簽證文件。
  - (四)符合第八點第一項、第二項指標規定之分析說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。
  - (五)更新單元臨接現有巷道或計畫道路尚未完成逕為分割者，應檢附建築線指定（示）圖。

- 十一、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一) 為避免重大災害之發生。
- (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
- (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

十二、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

附表

|    |  |
|----|--|
| 項次 | 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標   |
| 一  | 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。   |
| 二  | 擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。  |
| 三  | 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。   |
| 四  | 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。   |
| 五  | 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。  |
| 六  | 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。   |
| 七  | 擬申請之更新單元內有內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。   |
| 八  | 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。  |
| 九  | 擬申請之更新單元位於下列地區之一者：<br>(一) 位於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。<br>(二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。<br>(三) 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。<br>(四) 位於本府認定之更新策略地區範圍內。 |
| 十  | 擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。  |