

# 新北市都市更新單元劃定基準

1. 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
2. 中華民國 102 年 11 月 22 日新北市政府北府城更字第 10200089461 號令修正發布第 3 點、第 5 點、第 6 點、第 8 點至第 11 點；並自 103 年 5 月 1 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、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、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且臨路總長度應達二十公尺，並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）相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達一千平方公尺且一次完成更新者，或其面積達五百平方公尺且更新單元內之土地有下列情形之一者：
      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。
    - （五）面積達五百平方公尺，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）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座落之基地面積達更新單元面積二分之一。
      2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採百分之百協議合建者。
      3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。
      4. 更新單元內夾雜公有土地者。
- 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達三十年之防火構造物。
- 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，應符合第一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。

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。但該相鄰土地地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

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，其更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並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二項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：

(一)  $A_0/A_1 \geq 1/3$ 。

(二) 位於法定山坡地： $A_0/A_1 \geq 1/2$ 。

(三) 如更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款第一目至第六目之情形者：  
 $A_0/A_1 \geq 1/4$ 。

$A_1$ ：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。

$A_0$ ：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之違章建築總投影面積。

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座落之基地面積或投影面積達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至第七點，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或依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達本條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，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) 符合第八點第一項指標、第二項公式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) 除位於本府公告免指定建築線之地區外，應檢附建築線指定(示)圖。

(六) 涉及連棟建築物部分納入更新單元者，應檢附未納入部分之建築物於施工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、相關專業師簽證。

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。

前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達三十年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。

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、石造及三十年以上加強磚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例達二分之一以上。  |
| 三  | 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。   |
| 四  | 擬申請之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法定容積。   |
| 五  | 擬申請之更新單元符合下列規定之一者：<br>(一)非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。<br>(二)工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。   |
| 六  | 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：<br>(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，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。<br>(二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。   |
| 七  | 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、面積達零點五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。   |
| 八  | 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。   |
| 九  | 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：<br>(一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：<br>1.於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。<br>2.建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。<br>(二)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3公尺之幢數比例達三分之二以上。 |