

「新北市都市更新審議原則」

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 4 點

中華民國 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布全文 4 點

中華民國 105 年 6 月 28 日新北市政府新北府城更字第 10534159111 號令修正發布第 3 點條文

中華民國 106 年 12 月 15 日新北市政府新北府城更字第 10635400351 號令修正發布第 4 點條文

- 一、新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（以下簡稱本基準），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、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。
- 四、都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。

附表一

項 目	審 議 原 則
<p>一、申請容積獎勵經費核算</p>	<p>(一) 有關本基準容積獎勵公式中涉及之 C1、C2 及 C3 計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. C1 之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據（採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容）；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2. C2 係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表中所稱之營建費用核算方式為準。 3. C3 以單位興建成本×（五%+六%）核算。 4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 <p>(二) 申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。</p>
<p>二、申請公益設施之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定：</p> <p>(一) 更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約（以下簡稱規約草約）中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。</p> <p>(二) 經政府指定額外提供之公益設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈公益設施土地成本 (B1) $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}。$ <p>其中土地單價以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 興建成本及設備設施裝修費用 (B2) = (實際捐贈建物樓地板面積×1.25) × C2。 3. 管理維護基金 (B3) 提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。
<p>三、申請協助開闢或</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p>

<p>管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者</p>	<p>(一) 協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。</p> <p>(二) 提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。</p>
<p>四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定：</p> <p>(一) 計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。</p> <p>(二) 具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。</p>
<p>五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定：</p> <p>(一) A1 指設計建蔽率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>(二) A2 指立體綠化：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以實際被覆面積計算。 2. 綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。 3. 獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖（如附圖一），且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。 4. 應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。 5. 申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明（尺寸、材質）、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。 6. 於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。 7. 有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。 <p>(三) A3 指增設機車或自行車停車位：</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2. 依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3. 增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4. 以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。 <p>(四) A4 指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。</p> <p>(五) A5 指都市防災：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。其所稱之二幢（棟）間之距離係各該幢（棟）建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2. 本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。 3. 建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣。 4. 本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。 <p>(六) A6 指開挖率：以實際開挖率之計算＝開挖面積／（基地面積-現有巷道面積（巷道廢止者除外）），且其附屬停車位以設置平面停車位為限。</p> <p>(七) A7 指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。</p>
<p>六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定：</p> <p>(一) 申請本項獎勵並同時申請 A5 都市防災獎勵者，A5 獎勵上限由百分之五調降為百分之三。</p> <p>(二) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。 2. 實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台

	<p>者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</p> <p>3. 依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。</p> <p>4. 都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三·五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。</p> <p>5. 於本項退縮範圍內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，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>6. 臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。</p>
<p>七、申請綠建築設計容積獎勵</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。</p> <p>(一) 實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面及說明)，檢附於都市更新事業計畫內。</p> <p>(二) 採附帶條件核定通過之程序辦理(實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管)。</p> <p>(三) 綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。</p> <p>(四) 未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。</p> <p>(五) 申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。</p>
<p>八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者</p>	<p>申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。</p>
<p>九、停車位</p>	<p>(一) 機車停車位：</p> <p>1. 機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。</p> <p>2. 經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者，</p>

	<p>得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>3. 機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。</p> <p>4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <p>(1) 為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</p> <p>(2) 公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>(二) 汽車停車位：</p> <p>1. 距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地，不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。</p> <p>2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</p> <p>(三) 其他：</p> <p>1. 配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及其產權歸屬。</p> <p>2. 汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>3. 機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間（平台）留設應符合本府相關規定。</p> <p>4. 地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>5. 垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。</p>
<p>十、機電設備空間、陽台及雨遮</p>	<p>(一) 機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。</p> <p>(二) 陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三) 公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。</p>

十一、綠化植栽	更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。
十二、容積移轉	<p>(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。</p> <p>(二) 若實施者所提列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本會審議時參考。</p> <p>(三) 核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>
十三、巷道廢止或改道及廢水改道	<p>(一) 巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。</p> <p>(二) 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，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道（附圖二）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 5. 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。 <p>(三) 廢水改道事宜，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。</p>
十四、公共設施保留地配合辦理事宜	<p>(一) 更新單元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，得以容積移轉方式取得。</p> <p>(二) 公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>
十五、管理維護	<p>公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之：</p> <p>(一) 依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分（如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。</p> <p>(二) 實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規</p>

	<p>約草約。</p> <p>(三) 本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。</p> <p>(四) 鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。</p> <p>(五) 實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(六) 留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。</p> <p>(七) 綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(八) 供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(九) 立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。</p> <p>(十) 其他依本會決議應載明者。</p> <p>(十一) 實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代事項。</p>
<p>十六、申請合格級智慧建築標章</p>	<p>都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並依下列事項配合繳納保證金，以及提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用：</p> <p>(一) 依本規定辦理者，實施者應以法定工程造價之百分之二作為保證金，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(二) 依本規定辦理者，實施者應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。</p>

附表二

項 目	審 議 原 則
<p>一、最小分配面積單元及不願或不能分配</p>	<p>(一) 都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十條第一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四十六平方公尺(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。</p> <p>(二) 若有合併申請分配情事,應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。</p> <p>(三) 不能參與分配且未表明分配意願者,得以現金補償之,且應敘明原因並詳載於計畫書中。</p> <p>(四) 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,仍應依本條例第三十一條規定分配之。</p>
<p>二、估價內容及條件</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 屬原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。</p> <p>(三) 依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者,土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四) 有關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。</p>
<p>三、選配事項</p>	<p>(一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。</p> <p>(二) 辦理選配及公開抽籤作業時,應依內政部一百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,其事業計畫未表明分配方式者,不得對選配者加以限制;針對超額選配之處理,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,且超額選配之申請,應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限,不得併同抽籤處理。</p>
<p>四、計畫實施之確保</p>	<p>(一) 應說明補償金與更新資金之來源說明。</p> <p>(二) 擬定完善財務控管機制(如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等)。</p>
<p>五、信託契約</p>	<p>信託契約(草案)納入計畫書附錄。</p>
<p>六、共同負擔</p>	<p>(一) 各項管理費用應逐項提出合理說明,提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(二) 外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提</p>

	<p>列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。</p> <p>（三）工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。</p> <p>（四）以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。</p> <p>（五）共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>（六）貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。</p> <p>（七）若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。</p> <p>（八）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本會審議時參考。</p>
七、停車位分配	<p>實施者因折價抵付獲配之停車位，得由實施者彈性分配於各分配單元。但有下列情形之一者，應由本會予以調整：</p> <p>（一）實施者將獲配之停車位集中分配於更新後權利價值最低分配單元或最小面積分配單元。</p> <p>（二）其他經本會認定有不合理之情形。</p>