法規

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機308
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年9月9日
發文字號：新北府城更字第10842179761號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨（1082013619_108D2001363-01.pdf、1082013619_108D2001364-01.odt）

主旨：檢附本府修正「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新單元劃定檢核表」各1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依本府108年9月9日新北府城更字第1084217976號令辦理。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市土木技師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會
副本：內政部營建署、國家住宅及都市更新中心、新北市政府法制局、財團法人都市更新研究發展基金會(均含附件) 電子公文交換章 2019/09/09 13:58:15

裝 訂 線

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會 收文 108年9月9日 第2515號

法規

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機308
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年9月9日
發文字號：新北府城更字第10842179761號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨（1082013619_108D2001363-01.pdf、1082013619_108D2001364-01.odt）

主旨：檢附本府修正「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新單元劃定檢核表」各1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依本府108年9月9日新北府城更字第1084217976號令辦理。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市土木技師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會
副本：內政部營建署、國家住宅及都市更新中心、新北市政府法制局、財團法人都市更新研究發展基金會(均含附件) 電子公文交換章 2019/09/09 13:58:15

裝 訂 線

新北市都市更新單元劃定基準

中華民國一百零八年九月九日新北府城更字第一〇八四二一七九七六號令修正發布

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：指鄰接基地上之合法建築物，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 A_0/A_1 計算之值。其 A_0、A_1 規定如下：

A_0：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。

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。

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，得不受第五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)高氯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。

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。

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。

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	年　月　日	申請人	（請簽章）
更新單元面積(㎡)			
行政區及地號	○○區○○段○小段○○地號等○筆土地		

□重建　□全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」)　□災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準　（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	□符合	□符合	劃定基準第4點
更新單元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21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	□未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
二、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。 **※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。**	□符合 □未符合，需提委員會同意	□符合	劃定基準第5點
三、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。	□符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) □無此情形	□符合	劃定基準第6點
四、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8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： **※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定**	□符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(一)為完整之計畫街廓。	□符合 第__款	□符合 第__款	

(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1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000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1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000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73條之1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1/2。 (五)面積500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4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 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。	第__目(_) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第__目 (_)	
五、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1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	□符合 第__款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準 第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。	□符合 類型	□符合 類型	

(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。			
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 □非本類型	□符合	劃定基準第8點
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6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、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30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1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) □非本類型	□符合	劃定基準第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1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)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5點至第9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1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) □非本類型	□符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：	□符合 第__款	□符合 第__款	劃定基準第11點

(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。	(詳【陸、危險建築物情形檢討】) □非本類型		
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。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) □無此情形	□符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

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，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡)(A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡)(B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 請詳列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

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8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1				
2				

3				
臨路長度合計(m)≧20m		○(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討

面積500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。

規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。	依下表(1-1)檢討	□符合
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。	依下表(1-2)檢討	□符合

注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，**並附建築師簽證檢討圖說文件。**

表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是（A） 坐落基地面積(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		∑A=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡)（B）		○(㎡)	

※扣除第6點第2項後之更新單元面積	
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2	

表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(㎡)
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(㎡)(A)		○(㎡)
更新單元內建築基地之基準容積(㎡)(B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(㎡)
計算結果(A＞B) 請詳列計算式 ※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積		

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討

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)高氯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。

符合本基準第11點第1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述各款建築基地之面積。

棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(㎡)(A)	工務局認定函號	
1				
2				
3				
合計(㎡)		∑A=○(㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡)(B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)		

計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)	
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函。

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
			投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡)		
1						
2						
3						
建築物總投影面積(㎡)(A)						○(㎡)
重建區段面積(㎡)(C)					○(㎡)	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡)(D)					○(㎡)	
應核算之重建區段面積(㎡)(B=C-D)					○(㎡)	

計算結果(A/B ≧ X) 請詳列計算式 1、更新單元為完整街廓，X=1/4。 2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。	
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、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。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。

★**檢附文件及認定方式：**

認定方式	相關證明文件

(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(㎡)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	
			符合屋齡規定(A_1)	未符合屋齡規定(B_1)	符合屋齡規定(A_2)	未符合屋齡規定(B_2)
1						
2						
3						
小計(㎡)			$\sum A_1$=○(㎡)	$\sum B_1$=○(㎡)	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum B_2$=○(㎡)
建築物總投影面積(㎡)($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致					○(㎡)	
計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geqq 1/2$) 請詳列計算式 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20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1/2。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。					

	2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8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2項以上。【詳表(2)】	□
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (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)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□ 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4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1/2以上。	□符合	□符合
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1/2以上。	□符合	□符合
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。	□符合	□符合
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4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	□符合 第__款	□符合 第__款
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200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4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6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	□符合 第__款	□符合 第__款
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1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30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。	□符合	□符合
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3公尺之幢數比率達2/3以上。	□符合	□符合
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。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：**

(第　、　款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	□符合 □不符合 (說明：　　)

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受本基準第5點至第9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1項以上。【詳表(3)】

附表二(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
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。	□符合	□符合
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。	□符合	□符合
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。	□符合	□符合
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。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第　、　款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

一、無電梯設備之4層樓以上合法建築物檢核表：

指標一：更新單元內無電梯設備之4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1/2以上。

棟別	建物門牌	樓層數	4層樓以上合法建築物設置電梯設備之情形	
			有電梯設備之建築物投影面積(㎡)	無電梯設備之建築物投影面積(㎡)(A)
1				
2				
3				
合計(㎡)				∑A=○(㎡)
建築物總投影面積(B)(㎡) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致				○(㎡)
計算結果(∑A/B ≧1/2) 請詳列計算式				
注意事項	「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築總投影面積。			

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明其面積及電梯設備設置情形： (一)以使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件所載樓層數及樓地板面積為準。 (二)建物測量成果圖並標示照片。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	□建築物使用執照影本及平面圖或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 □建物測量成果圖 □其他相關證明文件

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

指標二：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1/2以上。

(一)依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	使用執照號碼	總樓地板面積(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≧現有停車位之棟數	法定停車位<現有停車位之棟數
1							
2							
3							
						∑A=○(棟)	∑B=○(棟)
建築物總棟數（C＝∑A+∑B）（棟）				○(棟)			
計算結果(∑B/C ≧ 1/2) 請詳列計算式							

注意事項	1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討。倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。

(二)依其他證明文件所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	建物門牌	總樓地板面積(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≧現有停車位之棟數	法定停車位<現有停車位之棟數
1							
2							
3							
						∑A=○(棟)	∑B=○(棟)
建築物總棟數（C＝∑A+∑B）（棟）				○(棟)			
計算結果(∑B/C ≧ 1/2) 請詳列計算式							

注意事項	1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形： (一)現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	□建築物使用執照影本 □實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) □其他相關證明文件

三、現有建蔽率及容積率檢核表：

指標三：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。

合法建築物				
棟別	建物門牌或使用執照號碼	基地面積(m^2)(A_1)	建築面積(m^2)(B_1)	現有容積(m^2)(C_1)
1				
2				
3				
合計		$\sum A_1$=○(m^2)	$\sum B_1$=○(m^2)	$\sum C_1$=○(m^2)

98年6月25日前既有之違章建築物				
棟別	建物門牌	基地面積(m^2)(A_2)	建築面積(m^2)(B_2)	現有容積(m^2)(C_2)
1				
2				
3				
合計		$\sum A_2$=○(m^2)	$\sum B_2$=○(m^2)	$\sum C_2$=○(m^2)

法定建蔽率(%)(D_0)	○(%)	基準容積(m^2)(E_0)	○(m^2)
現有建蔽率(%) $D_1=(\sum B_1+\sum B_2)/(\sum A_1+\sum A_2)*100\%$	○(%)	現有容積(m^2) $E_1=\sum C_1+\sum C_2$	○(m^2)

計算結果 請詳列計算式 現有建蔽率大於法定建蔽率($D_1>D_0$) 現有容積未達基準容積($E_1\leq E_0$)	

注意事項	1、「合法建築物之現有容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和；「既有違章建築之現有容積」則以建物測量成果圖之實測樓地板面積為準。 2、合法建築物證明文件係以使用執照、建物登記謄本、合法房屋證明為主。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
一、應檢具下列證明文件，以證明合法建築物之建築基地面積或既有之違章建築物投影面積： (一)土地登記謄本及建物登記簿謄本。 (二)建築物使用執照影本。 (三)輔以航測圖、地籍圖檢核。 (四)建築面積以建物測量成果圖(以實測面積)為準。 (五)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 **二、現有容積及現有建蔽率應檢附建築師簽證檢討圖說文件。**	□土地登記謄本及建物登記謄本 □建築物使用執照影本 □航測圖、地籍圖(比例尺不得小於1/1000) □建物測量成果圖 □其他相關證明文件

四、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢核表：

指標四：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4公尺。(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。

符合類型：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) □更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 □經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	
注意事項	1、「巷道」指除經本府指定或認定者外，並含基地內供公眾通行之現有通路、類似道路及毗鄰之巷道。 **2、採用本項指標者，應於都市更新事業計畫說明更新後該巷道通行改善狀況。**

★檢附文件及認定方式：

認定方式	應檢附證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 應檢具下列證明文件： 1、建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。 2、以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。	□建築線指(定)示圖(比例尺不得小於1/500)。 □地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 □其他相關證明文件。
(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。 應檢具下列證明文件： 1、新北市政府消防局狹小巷道火災搶救不易地區列管清冊。 2、建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。 3、以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。	□本府消防局公布之列管清冊。 □地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 □其他相關證明文件。

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、兒童遊戲場等用地之檢核表：

指標五：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200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4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6公尺以上。(二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。

(一)協助開闢計畫道路

項次	地號	路名(無則免)	都市計畫名稱	協助開闢之面積(㎡)	協助開闢情形(勾選)	
					面積達200平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達4M	開闢後可連通至已供公眾通行之道路，且其開闢路段通行淨寬達6M
1					V	V
2						
3						
注意事項	**採本項指標者，應於都市更新事業計畫說明公共設施開闢情形，且土地產權如屬私有，應於更新後捐贈予本市。**					

(二)協助開闢其他公共設施用地(即公園、綠地、廣場及兒童遊戲場等)

項次	地號	用地類型	都市計畫名稱	協助開闢之面積(㎡)	該公共設施用地總面積(㎡)	協助開闢部分所占比例(%)
1						
2						
3						
注意事項	**採本項指標者，應於都市更新事業計畫說明公共設施開闢情形，且土地產權如屬私有，應於更新後捐贈予本市。**					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	應檢附證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件： (一)「計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場未開闢」：係指未經本市道路及公園、綠地、廣場及兒童遊戲場之主管(辦)單位辦理徵收闢建者，未開闢之計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地者，應取得尚未開闢道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地之土地權利證明文件。 (二)檢附相關圖說並標示該公共設施用地及更新單元範圍。	□航測圖(比例尺不得小於1/1000) □土地權利證明文件 □其他相關證明文件

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：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1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30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。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(㎡)(B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(㎡)		
			第1款(初評為乙級或未達乙級)(A_1)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A_2)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A_3)
1					
2					
3					
合計		$\sum B$=○(㎡)	$\sum A_1$=○(㎡)	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum A_3$=○(㎡)
計算結果($\sum A_1+\sum A_2+\sum A_3/\sum B \geq 1/2$)請詳列計算式					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □建築線指示(定)圖 □建物測量成果圖 □其他相關證明文件

七、非防火構造建築物鄰棟間隔檢核表：

指標七：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3公尺之幢數比率達2/3以上。

棟別	建物門牌(A)	構造別	屬非防火構造建築物檢討（依建築技術規則第70條規定檢討，未達防火時效者請打勾）					非防火構造且鄰棟間隔低於3M之幢數（B）
			柱	樑	承重牆壁	樓地板	屋頂	
1				V				1
2					V			1
3								0
合計	∑A=○(幢)							∑B=○(幢)
計算結果(∑B/∑A ≧ 2/3) 請詳列計算式 更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3								

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件（影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物非防火構造且鄰棟間隔情形： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (三)建築師、專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (四)檢附相關檢討圖說並標示各幢建築物間隔距離。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □航測圖(比例尺不得小於1/1000) □地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) □其他相關證明文件

八、坐落於土壤液化潛勢地區檢核表：

指標八：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。

注意事項	**採用本項指標者，應於都市更新事業計畫檢附土壤改良或防治土壤液化工法說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。**

★檢附文件及認定方式：

認定方式	應檢附證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件： (一)坐落於政府公告之土壤液化潛勢查詢系統所指之高潛勢土壤液化地區。 (二)應檢附前述圖說，並標示更新單元建築物位置。	□土壤液化潛勢查詢系統之證明文件

表(3) 全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境評估指標檢核情形

一、無昇降設備檢核表：

指標一：更新單元內4或5層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。

棟別	建物門牌	樓層數	是否屬集合住宅		有無設置昇降設備	
			否	是	有	無
1						
2						
3						
注意事項	1、集合住宅係指具有共同基地及共同空間或設備。並有3個住宅單位以上之建築物。 **2、採用本項指標者，應於都市更新事業計畫檢附昇降設備改善說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。**					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件之一，足以證明該合法建築物屬集合住宅且無昇降設備情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)建物測量成果圖並標示照片。	□建築物使用執照影本及平面圖或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 □建物測量成果圖 □其他相關證明文件

二、有外牆剝落檢核表：

指標二：更新單元內合法建築物屋齡達15年以上且有外牆剝落之情形。

棟別	建物門牌	使用執照號碼	屋齡	有無外牆剝落情形(請檢附現況照片)		
				無	有	
1						詳照片1
2						詳照片2
3						詳照片3
注意事項	**採用本項指標者，應於都市更新事業計畫檢附外牆改善說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。**					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件，以證明其屋齡(使用年期)及外牆剝落情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)建築物外牆剝落現況照片，並於圖面標示其位置。	□建築物使用執照影本及平面圖或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 □建築物外牆現況照片(3個月內) □其他相關證明文件

三、違章構造物之檢核表：

指標三：更新單元內合法建築物屋齡達15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。

棟別	建物門牌	使用執照號碼	屋齡	建築物增建情形檢討(檢附現況照片)				
				頂樓加蓋	陽台加蓋	設置鐵窗	防火間隔或防火巷搭建構造物	
1					V			詳照片1
2						V		詳照片2
3							V	詳照片3
注意事項	**採用本項指標者，應於都市更新事業計畫檢附違章構造物改善說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。**							

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件，以證明其屋齡(使用年期)及增建情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)建物測量成果圖應標示違章構造物及現況照片。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □建物測量成果圖 □違章構造物現況照片(3個月內) □其他相關證明文件

四、耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強之檢核表：

指標四：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。

注意事項	**採用本項指標者，應於都市更新事業計畫檢附修復補強說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。**

★檢附文件及認定方式：

認定方式	應檢附證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
專業機構耐震能力詳細評估鑑定及簽證文件。	□檢具專業機構耐震能力詳細評估鑑定及簽證文件 □其他相關證明文件

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：

地址：

聯絡電話：

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：
身分證字號：
地址：
連絡電話：
連絡日期：