法規

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
承辦人：陳虹潔
電話：(02)29506206 分機305
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP5511@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區基隆路2段51號13號之3
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國115年1月9日
發文字號：新北府城更字第11446453491號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送本府修正「新北市都市更新單元劃定基準」1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依本府115年1月9日新北府城更字第1144645349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、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、新北市不動產建築開發商業同業公會、新北市住宅及都市更新中心
副本：新北市政府法制局(含附件)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

裝 訂 線

理事長	會務理事	財務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會
115. 1. 16
收文第0177號

法規

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
承辦人：陳虹潔
電話：(02)29506206 分機305
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP5511@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區基隆路2段51號13號之3
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國115年1月9日
發文字號：新北府城更字第11446453491號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送本府修正「新北市都市更新單元劃定基準」1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依本府115年1月9日新北府城更字第1144645349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、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、新北市不動產建築開發商業同業公會、新北市住宅及都市更新中心
副本：新北市政府法制局(含附件)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

裝 訂 線

空白頁

新北市都市更新單元劃定基準

中華民國 90 年 8 月 21 日台北縣政府(90)北府城更字第 307761 號函訂定發布全文 2 點：並自發布日起施行
中華民國 91 年 5 月 29 日台北縣政府(91)北府城更字第 0910231093 號函訂定發布全文 2 點
中華民國 97 年 4 月 14 日台北縣政府北府城更字第 0970220995 號令修正發布全文 11 點：並自 97 年 7 月 1 日起生效
中華民國 98 年 10 月 19 日台北縣政府北府城更字第 0980810382 號令修正發布第 7、8 點條文：並自即日生效
中華民國 99 年 7 月 20 日台北縣政府北府城更字第 0990596036 號令修正發布第 8、9、10、11、12 點：並自即日生效
中華民國 99 年 12 月 25 日新北市政府北府法規字第 0991209390 號公告繼續適用
中華民國 100 年 3 月 10 日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令修正發布
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：並自 103 年 5 月 1 日生效
中華民國 105 年 4 月 29 日新北市政府城更字第 1053413397 號令修正發布第 8 點及附表
中華民國 108 年 9 月 9 日新北府城更字 1084217976 號令修正發布
中華民國 110 年 7 月 28 日新北府城更字第 1104658163 號令修正發布第 8、10、12 點；並自即日起生效
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 11 點；並自即日生效
中華民國 115 年 1 月 9 日新北府城更字第 1144645349 號令修正發布；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。如基地鄰接永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地之邊界，視為街廓邊界。

(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 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。

四、更新單元不得涉及下列情形：

(一)位於非都市發展用地。

(二)都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，不在此限。

五、劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下

簡稱都更爭審會)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，並經都更爭審會同意者：

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。

前項更新單元面積僅得計入可建築基地面積。

七、更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達十公尺以上。

但符合下列情形之一，不在此限：

(一)設置汽機車坡道。

(二)位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者。

更新單元納入現有巷道或現有通路，以不影響鄰地合併開發為原則。

八、更新單元內重建區段建築物投影比率應不低於三分之一。但符合下列各項情形者，從其規定：

(一)更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。

(二)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。

(三)更新單元所在之街廓，除毗鄰已開發完成之土地或毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新外，剩餘土地一次性開發者，其建築物投影比率不低於四分之一。

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者，免檢討前項規定。

九、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八點規定。

十、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)五百公尺範圍內。

(二)面臨寬二十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。

十一、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點至第十點及第十三點規定之限制。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。

十二、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第十點及第十三點規定之限制：

(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)高氯離子鋼筋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。

十三、劃定更新單元範圍時，申請人或實施者應於事業概要、事業計畫報核前或申請核准籌組都市更新會前，自行召開鄰地協調會，徵詢參與更新意願並協調之，並檢附相關證明文件。

前項徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日。

十四、更新單元經本府認定有必要時，得召開範圍諮詢會議討論，並以二次為原則。

十五、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。