

修訂「新北市都市更新單元劃定基準」草案總說明

「新北市都市更新單元劃定基準」，已不再侷限於住宅區；針對四五層樓以上之密集住宅和大面積工業區，皆有藉更新以改善住宅基本環境和工業區產業機能之必要，此外，建築物及地區環境評估指標於實務執行上，為提高工業區之更新，應增加工業區適用指標，而部分指標必須補充規定，以更明確檢核出符合更新意旨之單元，綜上，爰擬具「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案，修正第五點、第八點及附表，以改善居住環境，復甦都市機能，促進土地再開發利用，提高都市更新之公益性，其修正要點如下：

- 一、增加建物年期為劃定必要指標及更新前建築面積規定：為再強化辦理都市更新的必要性與正當性，減低空地更新之社會觀感，與都市更新立法意旨相悖，明訂建築物屋齡超過三十年之樓地板面積比例和更新前建築面積比例為必要條件（第八點）。
- 二、放寬更新單元規模：老舊四層樓以上集合住宅高度密集或受限土地產權無法建築之基地，於基地周邊確實已完成開發的狀況下，考量其因產權複雜等情況，必須透過更新機制方可改建，為有效促進土地再開發利用，復甦都市機能，改善居住安全，爰放寬該類基地規模條件協助其改建（第五點）。
- 三、增加工業區劃定規定及增加工業區適用指標：考量工業區與住宅、商業區特性不同，指標無法全數適用，為提高工業區更新之可能性，增訂工業區自行劃定指標，以加強工業區之機能，促進工業區之更新；並補充關於工業區及開闢公共設施標準之內容，修改集合

住宅、停車位及因空地比過高過於容易劃定之指標文字，以更明確檢核符合更新意旨之單元（附表）。

四、增加建物分割之相關規定：老舊公寓多為連棟式住宅，因整合不易，造成部分更新單元劃設時切割建物，僅部分建物納入更新單元，為避免建物分割造成法定空地之不明確及建物結構受損，明訂應檢附之證明文件，以符合居住安全（第十點第一項第六款）。

修訂「新北市都市更新單元劃定基準」(草案) 修正條文對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|--|--------|
| 一、 新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新 <u>事項</u> 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，訂定本基準。 | 一、 新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新 <u>需要</u> 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， <u>特</u> 訂定本基準。 | 文字修正。 |
| 二、 都市更新單元(以下簡稱更新單元) <u>之</u> 劃定相關事項， <u>於</u> 都市計畫或都市更新計畫中另有規定者， <u>從</u> 其規定。 | 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。 | 文字修正。 |
| 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。 | 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。 | 本點未修正。 |
| 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，亦不得涉 <u>及</u> 都市計畫主要計畫之 <u>擬定</u> 或變更。但僅涉及主要計 | 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。 <u>前項</u> 劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要 | 項次整合。 |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--|---|---|
| <p><u>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。</u></p> | <p><u>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。</u></p> | |
| <p>五、於同一街廓之自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一，且<u>臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道；其所臨接之計畫道路、現有巷道之長度應達二十公尺以上，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：</u></p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路，而面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四)相鄰土地已建築完成，無法合併更新，而面積達一千平方公尺者。</p> <p>(五)相鄰土地已建築完</p> | <p>五、於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(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。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> | <p>一、調整本條文文字架構，並將原第三項全部文字整併於第一項，以說明臨路條件之規定。</p> <p>二、整併第一項第四款之文字。</p> <p>三、部分產權複雜之地區，因周邊確實已完成開發，建物為新建或高樓層建物，確實無法一同更新，考量其因合法建物密集或產權複雜等情況，必須透過更新機制方可改建，為有效促進土地再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，爰放寬該類基地規模條件協助其改建，故增列第一項第五款。</p> <p>四、增列第二項明定第一項</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--|--|--------------------|
| <p>成，無法合併更新，而面積達五百平方公尺，符合下列情況之一者：</p> <p>1. <u>現況四、五層樓合法建築物之投影面積占更新單元面積百分之六十以上。</u></p> <p>2. <u>更新單元內有無法辦理合建之公有、本條例第十二條第一項第三款之未辦繼承、祭祀公業或地籍清理條例第五條之土地。</u></p> <p><u>前項第四款及第五款所稱已建築完成，係指鄰地合法建築物屋齡未達三十年之鋼筋混凝土建築物或樓層數在六樓以上，確實難以更新者。</u></p> <p>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：</p> <p>(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。</p> | <p><u>2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。</u></p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)應一次完成更新，且不影响各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p><u>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：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</u></p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路</p> | <p>「已建築完成」之定義。</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--|--|--|
| <p>(二)應一次完成更新，且不得影響各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>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。</p> | <p>或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p> | |
| <p>六、自行劃定之更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。</p> | <p>六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。</p> | <p>文字修正。</p> |
| <p>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，而非屬完整計畫街廓者，其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。</p> | <p>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。</p> | <p>文字修正。</p> |
| <p>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超過三十年之樓地板面積比例應達二分之一以上，並符合第四點、第五點、第六點及第七點規定，</p> | <p>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。</p> <p>前項更新單元內建築</p> | <p>一、配合較寬鬆條件之原第二項全文刪除，爰以修正原第一項文字將較嚴格條件納入。</p> <p>二、依都市更新條例第三條第一項第一款規定，都市更新指實施重建、整建或維</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--|---|---|
| <p>且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列規定及附表所列指標二項以上：</p> <p>(一)$A_0/A_1 \geq 1/3$。</p> <p>(二)如屬法定山坡地者，A_0/A_1應達$1/2$。</p> <p>前項各款公式中，A_1為更新單元面積得扣除本府已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積；A_0為合法建築物建築面積及民國八十一年一月十日前建造完成之非合法建築物投影面積之加總。</p> <p>更新單元如符合附表項次十及項次十一其中之一者，不受本點第一項及第二項限制。</p> | <p><u>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。</u></p> | <p>護措施，如現況多為空地者，不符都市更新條例之立法意旨，爰此刪除第二項全文。</p> <p>三、目前部分申請之更新案位於山坡地，且更新前為大片空地，環境良好，惟更新後因爭取容積獎勵，對環境造成衝擊，非本府推動更新之本意，應提高山坡地更新前空地比之限制門檻，以避免類似情形發生，故爰以增列兩款文字。</p> <p>四、為鼓勵工業區轉型更新，符合附表項次十及項次十一者，得不受建物年期及空地比限制。</p> |
| <p>九、符合前點規定之自行劃定之更新單元者，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：</p> <p>(一)就事業概要之更新單元所在完整街廓或適</p> | <p>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：</p> <p>(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</p> | <p>文字修正。</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|--|----|
| <p>當範圍擬定都市更新計畫草案。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>計畫草案。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|---|---|
| <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> | |
| <p>十、申請自行劃定更新單元時，應檢附下列文件：</p> <p>(一)都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。</p> <p>(二)地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。</p> <p>(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。</p> <p>(四)符合第八點第一項、第二項指標規定之分析</p> | <p>十、申請自行劃定更新單元時，應檢附下列文件：</p> <p>(一)都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。</p> <p>(二)地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。</p> <p>(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。</p> <p>(四)符合第八點第一項、第二項指標規定之分析</p> | <p>為避免部分自行劃定更新單元切割建物，造成法定空地之不明確及建物結構受損，增列第六款。</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|--|--------------|
| <p>說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。</p> <p>(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。</p> <p><u>(六)涉及建物分割者，應檢附建築基地法定空地分割證明及建物結構安全無虞之專業技師簽證文件。</u></p> | <p>說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。</p> <p>(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。</p> | |
| <p>十一、自行劃定之更新單元，以全部整建維護方式實施，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：</p> <p>(一)為避免重大災害之發生。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> | <p>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：</p> <p>(一)為避免重大災害之發生。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> | <p>文字修正。</p> |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|---|--|---|--|--|
| 修繕補強者。 | | 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。 | | 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。 | | 本點未修正。 |
| 附表 | | 附表 | | <p>一、原條文「小於」、「大於」、「低於」等文字，易造成混淆，爰修改相關文字為「未達」、「超過」，以避免爭議。</p> <p>二、項次一係為建築物防火構造及結構安全性之檢討，故增列三十年以上加強磚造建築物。</p> <p>三、為提高都市更新之公益性及正當性，爰將原項次二建築物窳陋老舊之指標列為必要條件，故從附表中刪除，該文字移至第八點。</p> <p>四、考量除鼓勵住宅更新外，商業區及工業區更新亦為本府推動更新之對象，且住宅類型亦不僅有集合住宅一類，故爰修改</p> |
| 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 | 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。 | 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無電梯設備之合法四層樓以上建築物其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現有合法建築物投影面積 | 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。 | |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|------|--|------|--|---|
| | <u>占更新單元面積百分之五十以上，且現有停車位數量未達法定停車位數量。</u> | 四 | 擬申請之更新單元內現有停車位數量 <u>低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。</u> | <p>項次二「集合住宅」文字為「合法四層樓以上建築物」。</p> <p>五、法定停車位係依據合法建築物面積檢討，考量空地比過大之基地雖法定停車位數少，然其因空地比例大故停車問題應較少，故於項次三增加空地比檢討門檻。</p> <p>六、考量工業區運輸須仰賴大型車輛，故更應確保其道路及巷道之寬度，爰此，增列項次五(二)之文字。</p> <p>七、為復甦都市機能，改善居住環境，加速取得未開闢之公共社施用地，故鼓勵更新單元開闢單元內或周邊之公共設施，且增列得協助開闢公共設施之項目。另為避免部分實施者僅開闢零星公共設施，故增列開闢公共設施之認定基準。</p> <p>八、位於本府認定之更新策略地區範圍內無需檢討指標，即可辦理更新，故無</p> |
| 四 | 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率 <u>超過</u> 法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 | 五 | 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率 <u>大於</u> 法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 | |
| 五 | 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： <u>(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，有礙救災作業進行者。</u> | 六 | 擬申請之更新單元現有 <u>巷道彎曲或寬度小於四公尺</u> ，有礙救災作業進行者。 | |
| | <u>(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，有礙救災作業進行、進出動線不利運輸作業者。</u> | 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。 | |
| | 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、歷史 | 八 | 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場 <u>未開闢完成者。</u> | |

| 修正規定 | | 現行規定 | 說明 |
|------|---|--|---|
| | 建築及推動保存之歷史街區。 | | |
| 七 | <p>擬協助取得開闢更新單元內或周邊之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等五項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：</p> <p>(一) 計畫道路：應與建築基地毗連，其面積達二百平方公尺，且開闢後整體通行寬度合計達四公尺。</p> <p>(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。</p> | <p>九</p> <p>擬申請之更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。</p> <p>(四) 位於本府認定之更新策略地區範圍內。</p> | <p>需列入指標檢討。</p> <p>九、單元面積大但建築面積小之單元，非鼓勵協助辦理都市更新之標的，故增加該項指標合法建物面積比例規定。</p> <p>十、為鼓勵工業區更新，增列項次十、十一。</p> <p>(一) 為鼓勵工業區大規模更新以及促進產業升級，並鼓勵符合本市府經濟發展局獎勵產業創新暨發展推動計畫者進行更新，爰此，增列項次十。</p> <p>(二) 考量部分工業區因環境污染，危害公共安全等，爰增列項次十一。</p> |
| 八 | <p>擬申請之更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>(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</p> | <p>十</p> <p>擬申請之更新單元面積在三千平方公</p> | |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---|----------------------------------|----|
| <p>公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。</p> <p>(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。</p> <p>(三)位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。</p> | <p>尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。</p> | |
| <p>九 <u>擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上且合法建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者</u>，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益，<u>經新北市都市更新審議委員會同意。</u></p> | | |
| <p>十 <u>工業區內之更新單元，其更新事業符合新北市政府獎勵重大創新投資補助要點及本府獎勵產業創新暨發展推動計畫，經目的事業主管機</u></p> | | |

| 修正規定 | | 現行規定 | 說明 |
|------|--|------|----|
| | <u>關同意者。</u> | | |
| 十一 | <u>工業區地下水、土壤及空氣汙染程度其經專業技師或機構辦理鑑定超過法定標準，或更新單元內含有中央主管機關審核公告之污染控制場址者。</u> | | |