

檔 號：
保存年限：



新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號
1.2樓

承辦人：廖珮婷

電話：(02)29506206 分機613

傳真：(02)29506556

電子信箱：AG2615@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年1月8日

發文字號：新北更發字第1104650235號

速別：普通件

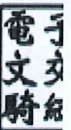
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1102000505_110D2000043-01.pdf、1102000505_110D2000044-01.pdf)

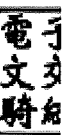
主旨：檢送市府修正「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」及「新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項」各1份，請轉知所屬人員，請查照。

說明：依據市府109年12月22日新北府城更字第10947145841號令及109年12月22日新北府城更字第1094714584號令辦理。

正本：中華民國都市計劃學會、臺灣省都市計畫技師公會、都市改革組織、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、行政法人新北市住宅及都市更新中心、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人台北市都市更新整合發展協會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、九鼎都市更新股份有限公司、人造纖維股份有限公司、力麒建設股份有限公司、三輝建設股份有限公司、久揚建設股份有限公司、大昌國際股份有限公司、大將開發股份有限公司、大陸工程股份有限公司、山發國際股份有限公司、山輝建設股份有限公司、中國開發資產管理股份有限公司、中華工程股份有限公司、中興電工機械股份有限公司、文心建設股份有限公司、文傑建設股份有限公司、方圓開發建設股份有限公司、北基建設股份有限公司、台信開發建設股份有限公司、台鼎營造工程股份有限公司、弘春開發建設股份有限公司、弘茂開發建設股份有限公司、弘韋開發建設股份有限公司、弘泰開發建設股份有限公司、弘新建設股份有限公司、正金晏開發股份有限公司、正隆股份有限公司、永邑豐地產開發股份有限公司、永貫建設股份有限公司、永雄建設股份有限公司、永鼎建設股份有限公司、生才實業股份有限公司、甲山林



建設股份有限公司、禾蓮開發股份有限公司、禾霖建設股份有限公司、仲一建設股份有限公司、伏道開發建設股份有限公司、兆喆建設股份有限公司、兆頡建設事業股份有限公司、全美綠能股份有限公司、全虹建設股份有限公司、全家開發股份有限公司、全陽建設股份有限公司、合康工程顧問股份有限公司、合銘建設股份有限公司、合輝建設開發股份有限公司、吉美建設股份有限公司、吉澤建設開發股份有限公司、安澤建設開發股份有限公司、江陵機電股份有限公司、至億建設股份有限公司、住都建設股份有限公司、利百代建設股份有限公司、君泰開發建設股份有限公司、宏登堡建設股份有限公司、沛豐開發股份有限公司、京捷建設股份有限公司、協和建設股份有限公司、味暘建設股份有限公司、和旺聯合實業股份有限公司、和朔建設股份有限公司、尚晉開發股份有限公司、岳泰建設股份有限公司、昇陽建設股份有限公司、昇圓建設股份有限公司、昕彤建設開發股份有限公司、東家建設股份有限公司、東基開發建設股份有限公司、東煒建設股份有限公司、東碁開發建設股份有限公司、東聯開發股份有限公司、欣隆建設股份有限公司、欣暘建設股份有限公司、欣路建設股份有限公司、欣寶禾建設股份有限公司、河成生活科技股份有限公司、花王企業股份有限公司、金泰隆建設股份有限公司、長群建設股份有限公司、長榮久盟開發股份有限公司、冠德建設股份有限公司、城林都市更新股份有限公司、威堡建設股份有限公司、宥泰建設股份有限公司、帝豪都更股份有限公司、恆益資產顧問股份有限公司、春源鋼鐵工業股份有限公司、洪圓建設股份有限公司、皇廷創新股份有限公司、皇盛建設股份有限公司、皇勝建設股份有限公司、皇翔建設股份有限公司、唐三彩建設股份有限公司、家勝建設股份有限公司、家騰建設股份有限公司、宸明建設股份有限公司、宸熙建設開發股份有限公司、旅東股份有限公司、泰坤建設實業股份有限公司、益琦建設股份有限公司、紘宇顧問股份有限公司、高敏開發股份有限公司、國鼎開發股份有限公司、國賓大建設股份有限公司、國賓大建設股份有限公司、基泰建設股份有限公司、將捷建設股份有限公司、崑益建設股份有限公司、常新欣業股份有限公司、曹新泰企業股份有限公司、理城建設股份有限公司、祥泓建設股份有限公司、統揚建設股份有限公司、連元營造股份有限公司、凱峰國際興業股份有限公司、勝仁針織廠股份有限公司、勝輝地產開發股份有限公司、富也泰建設股份有限公司、富景開發股份有限公司、富鉅鼎開發建設股份有限公司、富嘉開發股份有限公司、敦美建設股份有限公司、景信實業股份有限公司、朝城建設股份有限公司、筑丰興業股份有限公司、翔譽國際建設股份有限公司、華南金資產管理股份有限公司、華悅建設股份有限公司、華鉅開發建設股份有限公司、鄉林建設事業股份有限公司、鈞美建設股份有限公司、鈞碩建設股份有限公司、開晟建設股份有限公司、集利科技股份有限公司、傳家股份有限公司、傳御璽建設股份有限公司、園大建設股份有限公司、新北都更建築經理股份有限公司、新美齊股份有限公司、新普建設股份有限公司、新碩建設股份有限公司、新興科智股份有限公司、楓韻開發股份有限公司、煌都開發建設股份有限公司、群禾建設股份有限公司、群光電子股份有限公司、群豐開發股份有限公司、聖得福建設開發股份有限公司、誠毅建設股份有限公司、資信建設股份有限公司、達麗建設事業股份有限公司、鼎盛開發顧問股份有限公司、鼎極國際開發股份有限公司、實陽建設股份有限公司、榕政建設股份有限公司、榮座建設股份有限公司、榮泰建設股份有限公司、漢永建設股份有限公司、漢來建設股份有限公司、漢皇建設股份有限公司、漢親建設股份有限公司、漢寶開發建設股份有限公司、碧瑤文林興業股份有限公司、碧瑤君悅股份有限公司、碩禾建設股份有限公司、福喜建設股份有限公司、福隆建設股份有限公司、福嘉建設股份有限公司、綠意開發股份有限公司、聚展建設開發股份有限公司、蒲陽建設股份有限公司、豪憶建設股份有限公司、賓陽建設股份有限公司、賓曜建設股份有限公司、銘益建設股份



有限公司、寬瑩建設股份有限公司、德恩建設股份有限公司、德謙建設股份有限公司、慶隆開發股份有限公司、樂揚建設股份有限公司、潤泰創新國際股份有限公司、潤隆建設股份有限公司、鋒霖建設股份有限公司、樺福建設開發股份有限公司、璞真建設股份有限公司、興榮建設股份有限公司、龍呈建設股份有限公司、壘堡建設股份有限公司、環通建設股份有限公司、總行營造興業股份有限公司、豐可開發股份有限公司、豐瑞股份有限公司、馥御建設股份有限公司、馥華開發建設股份有限公司、馥麗建設股份有限公司、證源建設股份有限公司、麗源建設股份有限公司、寶元開發股份有限公司、寶石建設開發股份有限公司、寶佳建設股份有限公司、寶德建設股份有限公司、寶興開發股份有限公司、瓏山林都更股份有限公司、金豐建設股份有限公司

副本：



裝

訂

線



檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國109年12月22日
發文字號：新北府城更字第10947145841號



修正「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」，
並自即日生效。

附修正「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原
則」規定

市長 侯友宜

「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本細則)第四十七條有關促進舊市區小建築基地合併整體開發(以下簡稱簡易都更)之規定，訂定本原則。

二、申請簡易都更重建之建築基地符合下列規定者，得於本細則第四十七條有關簡易都更事項所規定之基準容積限度內，放寬其建築容積額度，或屬實施容積管制前已興建完成之合法建築物，得依該合法建築物原建築容積建築：

(一)建築基地屬都市計畫商業區或住宅區用地。

(二)建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道之寬度應達八公尺，或與建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。

(三)三十年以上合法建築物坐落之建築基地面積或其他土地上之違章建築物投影面積，合計達申請重建之建築基地面積二分之一。但依土壤液化潛勢查詢系統標示為高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以二十年計算。

(四)檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

申請重建之建築基地，其範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項第二款及第三款之限制。

第一項第三款之其他土地上之違章建築物，以中華民國九十八年六月二十五日前建造完成者為限。

三、依前點第一項規定申請放寬建築容積額度者，其得申請放寬之項目及額度，依附表及附圖規定。

依前項規定申請放寬容積額度後，其基準容積未達本細則第四十七條有關簡易都更事項所規定之限度者，得再申請下列容積額度：

(一)簡易都更建築基地面積達五百平方公尺者，給予該建築基地

基準容積百分之五之容積額度，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之容積額度；合計不得超過該建築基地基準容積之百分之十。

(二) 於本原則中華民國一百零九年十二月二十二日修正生效日起一定期間內，申請簡易都更重建者，依下列規定給予容積額度：

1、修正生效日起五年內：基準容積百分之五。

2、前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三。

(三) 簡易都更建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依相關都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得給予基準容積百分之十之容積額度。

四、 有下列情形之一者，不適用本原則：

(一) 基地涉及公辦更新範圍。

(二) 基地涉及已向本府申請都市更新事業概要、事業計畫範圍或重建計畫範圍。

(三) 基地內因防災需求而應加速改善之危險建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，並已依相關法規申請容積獎勵或提高基準容積之範圍。

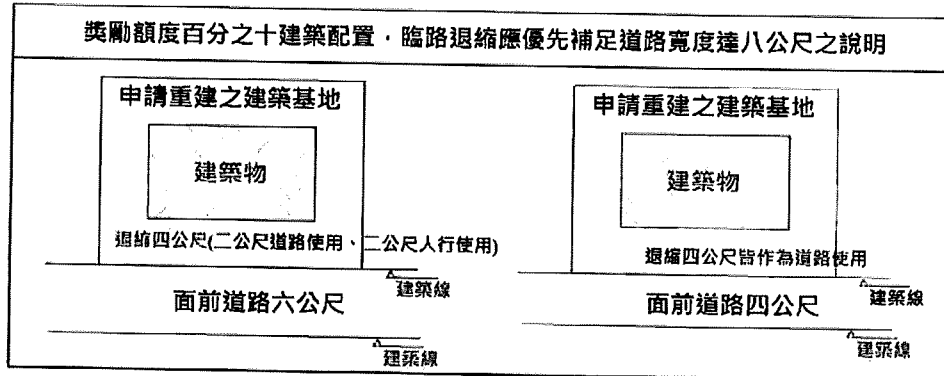
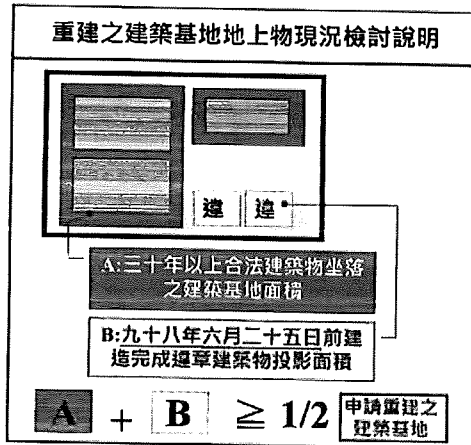
附表

項次	建築配置	獎勵 額度
擇 一 適 用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。	百 分 之 二 十
	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。	百 分 之 十 五
	1. 依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。	百 分 之 十
	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬二公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置二公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。	百 分 之 八
說明： 1. 本表所訂退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。 2. 依本原則第二點第一項第二款退縮留設之寬度，不得計入本表所訂之退縮淨寬。 3. 現有巷道應自建築線開始退縮留設計算。 4. 淨空設計係指退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、兩遮等構造物。 5. 優先補足道路寬度達八公尺計算方式，係以建築線指示圖所示之道路寬度加上申請重建之建築基地退縮範圍供道路使用之寬度。 6. 依合法建築物原建築容積建築者，其原建築容積認定原則應依新北市政府一百零		

三年七月三十日北府工建字第一 0 三一四一四一八四號函辦理，且其建築配置應符合本表項次一、項次二、項次三或項次四。

7. 僅部分土地依合法建築物原建築容積建築者，得分別計算建築容積後加總合計，惟其建築配置應符合其所申請容積獎勵額度之規定。

附圖



檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國109年12月22日
發文字號：新北府城更字第1094714584號



修正「新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項」第一點、第三點規定，並自即日生效。

附修正「新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項」第一點、第三點規定

市長 侯友宜

「新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項」第一點、第三點

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市計畫法新北市施行細則第四十七條有關促進舊市區小建築基地合併整體開發（以下簡稱簡易都更）之規定，訂定本注意事項。

三、申請人得於申辦建造執照前或申辦後取得簡易都更獎勵案適用認定證明。

取得前項證明後未於一年內申辦建造執照者，其證明失其效力。但得於期效內敘明理由申請展延一年，並以一次為限。

已取得核准簡易都更獎勵案適用認定證明者，因涉及建築基地範圍調整時，得於適用認定證明或建造執照期效內，檢附前點第一項規定文件，提出變更申請。