

# 都市更新條例 及相關法令彙編

新北市政府都市更新處 主編  
中華民國 111 年 4 月

# 使用說明

- 一、為方便法條參照解釋，於該法條下方增列「相關說明」，其以小字印出，其「相關說明」之解釋索引簡稱說明如下：
1. 「都市更新條例施行細則」以「細則」為首表示，其後數字為項次，( )內為頁數，例：細則-1(P1)。
  2. 「都市更新條例解釋」以「釋」為首表示，其後數字為項次，( )內為頁數，例：釋-1(P1)。
  3. 「新北市政府相關都市更新條例解釋」以「新北」為首表示，其後數字為項次，( )內為頁數，例：新北-1(P1)。
- 二、【相關說明】之相同類型解釋各項次間，以「、」分隔，不同解釋以「；」分隔。例：

## 都市更新條例

中華民國110年5月28日總統華總一義字第11000050231號令修正公布第 57、61、65 條條文

### 第一章 總 則

第 一 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。

【相關說明】：細則-1(P1)、細則-2(P2)；釋-1(P1)；新北-1(P1)。

同性質解釋

分隔不同解釋

- 三、本彙編內相關法規仍應以主管機關正式公告內容為準。

# 目 錄

## 都更(一)都更條例主要部分

都市更新條例.....	1
都市更新條例施行細則.....	43
都市更新權利變換實施辦法.....	56

## 都更(二)更新地區、公辦都更相關法規

新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則.....	69
內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因.....	71
新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法.....	72
都市更新事業實施者公開評選辦法.....	74
公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法.....	78
各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法.....	83
都市更新公開評選申訴審議收費辦法.....	86
都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則.....	87
新北市住宅及都市更新中心設置自治條例.....	92

## 都更(三)更新會、都更審議相關法規

都市更新會設立管理及解散辦法.....	103
新北市政府辦理都市更新會籌組及立案審查作業要點.....	111
新北市都市更新單元劃定基準.....	114
新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點.....	146
都市更新建築容積獎勵辦法(103年版).....	148

都市更新建築容積獎勵辦法(現行版).....	153
新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(100 年版).....	161
新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(107 年版).....	174
新北市都市更新建築容積獎勵辦法 .....	190
「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」增列捐贈都市更新基金繳納時間點處理原則 .....	205
新北市都市更新審議原則(102 年版) .....	206
新北市都市更新審議原則(105 年版) .....	215
新北市都市更新審議原則(106 年版) .....	224
新北市都市更新審議原則(現行版) .....	233
新北市都市更新案件審查收費標準 .....	243
新北市都市更新案件審查作業要點 .....	245
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(100 年版).....	248
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(104 年版) .....	269
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(現行版) .....	287
適用 100 年 11 月 8 日「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」案件增列營業稅處理原則 .....	307
110 年 9 月 8 日修正發布之「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」既有案件適用說明.....	309
新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法 .....	310
都市更新權利變換地價改算作業原則.....	314
新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則 .....	317
新北市都市更新 106 重建專案計畫.....	321

## 都更(四)國、市有地參與更新及程序類相關法規

都市更新事業接管辦法.....	323
都市更新事業範圍內國有土地處理原則.....	326
都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則.....	332
國有非公用土地參與都市更新注意事項.....	337
新北市市有不動產參加都市更新處理原則.....	348
新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則.....	352
各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則.....	355
股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法.....	357
股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點.....	362
新北市都市更新土地改良物存記作業要點.....	365
辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項.....	367

## 都更(五)召開會議及委員會組成相關法規

內政部舉行聽證作業要點.....	369
各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法.....	380
新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點.....	383
新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範.....	386
新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點.....	388
新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點.....	392
新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點.....	402
新北市政府城鄉發展局暨所屬機關辦公聽會或說明會作業規範.....	406

## 都更(六)都更補助或其他法規

中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團申請補助作業須知及執行管考要點.....	408
新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法.....	414

新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點.....	418
新北市政府協助民間推動都市更新補助要點.....	427
新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點.....	431
都市更新事業優惠貸款要點.....	440
都市更新前置作業融資計畫貸款要點.....	443
依都市更新條例第四十六條第一項第一款免徵地價稅更新期間認定之方式.....	446
新北市政府城鄉發展局都市更新推動人員暨推動師培訓及執行實施要點.....	448
新北市都市更新推動人員暨推動師培訓執行計畫.....	457

## 危老條例及相關相關法規

都市危險及老舊建築物加速重建條例.....	465
都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則.....	470
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法.....	474
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法.....	478

## 防災條例/要點及相關法規

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例.....	487
新北市政府受理推動都市計畫內防災建築再生案件之申請作業注意事項.....	489
新北市政府辦理都市計畫內防災建築租金補助要點.....	492
新北市政府辦理都市計畫內防災建築地價稅及房屋稅補助要點.....	495
新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第五條第一項第四款執行計畫.....	498
新北市政府處理防災型建築加速改善要點.....	501
新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點.....	507
新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例.....	515

## 整建維護相關法規

新北市政府受理民間申請示範街道環境改善計畫 .....	519
新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案 .....	526

## 都市計畫(含一、二筋)相關法規

都市計畫法 .....	530
都市計畫法新北市施行細則 .....	550

### ●都更一筋

「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」案之土地使用分區管制要點 .....	592
新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點 .....	599

### ●都更二筋

新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點 .....	602
新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫 .....	605

### ●簡易都更

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 .....	610
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 .....	614

### ●容積移轉

都市計畫容積移轉實施辦法 .....	617
新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 .....	624
新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範 .....	628
新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則 .....	633
新北市都市更新申請區內容積移轉案件處理原則及流程 .....	643

## ● 都市設計

新北市都市設計審議原則 .....	646
新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點 .....	659
新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點 .....	663

## 解釋函釋

都市更新條例解釋 .....	664
新北市政府有關都市更新條例解釋 .....	667



都更(一)

都更條例主要部分

# 都市更新條例

中華民國87年11月11日華總一義字第8700232460號總統令公布

中華民國89年4月26日華總一義字第8900104420號總統令修正第2條條文

中華民國92年1月29日華總一義字第09200015200號總統令增訂第22條之1

及第25條之1修正第3條、第9條、第12條、第19條、第22條及第34條條文

中華民國94年6月22日總統華總一義字第09400092851號令修正公布第22條之1、第25條之1、第27條、第40條條文

中華民國95年5月17日總統華總一義字第09500069691號令修正公布第27條條文

中華民國96年3月21日總統華總一義字第09600034641號令修正公布第25條之1條文

中華民國96年7月4日總統華總一義字第09600085771號令修正公布第27條條文

中華民國97年1月16日總統華總一義字第09700003911號令修正公布第8、10、12、13、16、18-22、25條之1、29-32、36、40、43-45、50、52、60條條文；並增訂第19條之1、29條之1、61條之1條條文

中華民國99年5月12日總統華總一義字第09900116571號令修正公布第19、19條之1、29-30、32、36條條文

中華民國108年1月30日總統華總一義字第10800010381號令修正發布

中華民國110年5月5日總統華總一義字第1100041421號令修正公布第32條條文

中華民國110年5月28日總統華總一義字第11000050231號令修正公布第57、61、65 條條文

## 第一章 總 則

第 一 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。

第 二 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 三 條 本條例用詞，定義如下：

一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

- 二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。
- 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。
- 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。
- 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。
- 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

第 四 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

## 第二章 更新地區之劃定

第 五 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

第 六 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

**【相關說明】**：細則-2(P43)。

第 七 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

二、為避免重大災害之發生。

三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

## 第 八 條

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

**【相關說明】**：細則-2(P43)。

## 第 九 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

一、更新地區範圍。

二、基本目標與策略。

三、實質再發展概要：

(一)土地利用計畫構想。

(二)公共設施改善計畫構想。

(三)交通運輸系統構想。

(四)防災、救災空間構想。

四、其他應表明事項。

依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

一、劃定之必要性與預期效益。

二、都市計畫檢討構想。

三、財務計畫概要。

四、開發實施構想。

五、計畫年期及實施進度構想。

六、相關單位配合辦理事項。

**【相關說明】**：細則-3(P43)。

第十條 有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。

二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

**【相關說明】**：新北市提議劃定更新地區作業原則(P69)。

### 第三章 政府主導都市更新

第十一條 各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

第十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。

依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。

**【相關說明】**：細則-4(P43)、細則-5(P44)。

第十三條 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

**【相關說明】**：細則-6(P44)、公開評選辦法(P74)、公開評選會組織辦法(P78)。

第十四條 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：

一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。

二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則(P87)。

第十五條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申



訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。

都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法(P83)。

第十六條 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。

前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。

都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。

第十七條 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。

申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。

第十八條 申訴以書面審議為原則。

都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。

都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。

都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準

及繳納方式，由中央主管機關定之。

【相關說明】：都市更新公開評選申訴審議收費辦法(P86)。

第十九條 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。

依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。

第二十條 申訴審議判斷，視同訴願決定。

審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。

第二十一條 都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。

## 第四章 都市更新事業之實施

第二十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審核核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

前項之申請，應經該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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

**【相關說明】：**細則-8(P44)、細則-10(P45)、細則-11(P45)、細則-12(P45)、細則-13(P46)、細則-14(P47)、細則-15(P47)、新北市都市更新單元劃定基準(P114)。

**第二十三條** 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三

年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

**【相關說明】**：細則-11(P45)、細則-13(P46)、新北市都市更新單元劃定基準(P114)。

第二十四條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

第二十五條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

第二十六條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第二十七條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。

三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。

四、有關會務運作事項。

五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。

六、其他必要事項。

前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：都市更新會設立管理及解散辦法(P103)。

第二十八條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

第二十九條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法(P380)。

第三十條 各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

第三十一條 各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市

、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

**【相關說明】**：細則-8(P44)、細則-14(P47)、細則-15(P47)、細則-19(P48)、細則-20(P48)。

第三十三條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

第三十四條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：
  - (一)依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
  - (二)依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
  - (三)依第四十三條第一項但書後段以協議合

建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：

(一)第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

(二)第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

第三十五條 都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

**【相關說明】**：細則-21(P48)、細則-22(P49)。

第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：  
一、計畫地區範圍。



- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、

營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。

都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

**【相關說明】**：細則-23(P49)、細則-24(P49)。

第三十七條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所

有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

**【相關說明】**：細則-12(P45)。

第三十八條 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建

或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。

第三十九條 依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。

前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

**【相關說明】**：細則-12(P45)。

第四十條 主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。

第四十一條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人

或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

**【相關說明】**：細則-26(P49)。

第四十二條 更新地區劃定或變更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

**【相關說明】**：細則-27(P50)、細則-28(P50)。

第四十三條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第四十四條 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

第四十五條 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。

前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。

第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

**【相關說明】**：細則-26(P49)、細則-28(P50)。

第四十六條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規

定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 五、以設定地上權方式參與或實施。
- 六、其他法律規定之方式。

經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至第二十條規定。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關使用補償金等相關費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成

訴訟上之和解。

**【相關說明】**：內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因(P71)、新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法(P72)。

第四十七條 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。

## 第五章 權利變換

第四十八條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：細則-20(P48)、權變辦法-1(P56)。



第四十九條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。

(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。

(三)依第二十五條規定辦理時之信託登記。

(四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。

(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(六)第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：

(一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。

(二)第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

(三)有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第五十條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

第五十一條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有

權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

**【相關說明】**：細則-26(P49)、細則-28(P50)。

第五十二條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應

受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

**【相關說明】**：細則-26(P49)、細則-28(P50)。

第五十三條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

第五十四條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

**【相關說明】**：細則-27(P50)、細則-28(P50)。

第五十五條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。

權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

第五十六條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：  
一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷

相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件

、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

**【相關說明】**：細則-26(P49)、新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法(P310)。

第五十八條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第五十九條 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。

第六十條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約

價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

#### 第六十一條

權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提



存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第六十二條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第六十三條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

**【相關說明】**：細則-26(P49)。

第六十四條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

## 第六章 獎助

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更

新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定

**【相關說明】**：都市更新建築容積獎勵辦法(P153)、新北市都市更新建築容積獎勵辦法(P190)。

第六十六條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第

二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

#### 第六十七條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
- 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權

移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

**【相關說明】**：細則-31(P51)、細則-32(P51)、細則-33(P51)。

第六十八條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第六十九條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第七十條 實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。

前二項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

**【相關說明】**：股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(P357)。

第七十一條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與

該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

**【相關說明】**：細則-34(P52)。

第七十二條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。

第七十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

**【相關說明】**：細則-24(P49)。

## 第七章 監督及管理

第七十四條 實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准

之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

第七十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

**【相關說明】**：細則-35(P52)。

第七十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：細則-36(P52)、細則-37(P52)、細則-38(P53)、細則-45(P54)、都市更新事業接管辦法(P323)。

第七十七條 依第十二條規定經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依第七十五條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第七十六條為必要之處理。



第七十八條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。  
【相關說明】：細則-46(P54)、細則-47(P55)、細則-48(P55)。

## 第八章 罰則

第七十九條 實施者違反第五十五條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

第八十條 不依第四十二條第三項或第五十四條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第八十一條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第八十二條 前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

## 第九章 附則

第八十三條 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適

用，以申請建築執照日為準。

都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。

第八十五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。

第八十六條 本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管

機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

第八十七條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：細則-1(P43)。

第八十八條 本條例自公布日施行。

# 都市更新條例施行細則

中華民國88年5月21日內政部台內營字第8873281號令訂定

中華民國97年1月3日內政部台內營字第0960808166號令修正第5、9條條文；新增第5-1、9-1條條文

中華民國97年9月12日內政部台內營字第0970807013號令修正第2、3、9-1、10、11、14、17條條文；新增第12-1條條文

中華民國99年5月3日內政部台內營字第0990802920號令修正第5-1、15條條文

中華民國103年4月25日內政部台內營字第1030804047號令修正發布第6、39條條文；增訂第2-1、8-1、8-2、11-1、11-2、38-1條條文；並自103年4月26日施行

中華民國108年5月15日內政部台內營字第1080807801號令修正發布全文49條；並自發布日施行

第 一 條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十七條規定訂定之。

第 二 條 本條例第六條第四款及第八條第四款所定重大建設、重大發展建設，其範圍如下：

一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。

二、經各級主管機關認定者。

第 三 條 本條例第九條第二項所定公告，由各級主管機關將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知。公告期間不得少於三十日。

第 四 條 依本條例第十二條規定由各級主管機關或其他機關（構）委託都市更新事業機構為實施者，或各級主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬訂都市更新事業計畫報核。前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關或其他機關（構）得另行辦理委託，或由各該主管機關同意其他機關（構）辦理。

第 五 條 各級主管機關依本條例第十二條第一項第一款所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關辦理。

前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第 六 條 主辦機關依本條例第十三條第二項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。

前項說明會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第 七 條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

第 八 條 依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊；其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

第 九 條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第十條 本條例第二十二條第一項所定事業概要，應表明下列事項：

- 一、更新單元範圍。
- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、預定實施進度。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

前項第六款、第七款、第十一款及第十二款，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

第十一條 依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項申請核准實施都市更新事業之案件，其土地及合法建築物所有權人應將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第二十九條第一項組成之組織審議。

第十二條 土地及合法建築物所有權人或實施者，分別依本條例第二十二條第二項或第三十七條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

- 一、土地及合法建築物之權利證明文件：
  - （一）地籍圖謄本或其電子謄本。
  - （二）土地登記謄本或其電子謄本。
  - （三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。

(四) 有本條例第三十九條第一項於登記前取得所有權情形之證明文件。

二、私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款第一日至第三日謄本及電子謄本，以於事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣(市)主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣(市)主管機關得核發證明文件證明之。

第一項第一款第四目之證明文件，按其取得所有權之情形，檢附下列證明文件：

一、繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。

二、強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。

三、徵收取得者：直轄市、縣(市)主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。

四、法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

前項第一款之繼承系統表，由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

第十三條 直轄市、縣(市)主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項規定申請核准實施都市更新事業之案件

，應自受理收件日起三個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾三個月。

前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣(市)主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。

申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第十四條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項辦理公告時，各級主管機關應將公告日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第十五條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項所為之通知，應連同已核准或核定之事業概要或計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

前項應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第十六條 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

第十七條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫、處理實施者與相關權利人有關爭議或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔



技術性諮商之相關費用。

第十八條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

第十九條 依本條例第三十二條第三項辦理公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

依本條例第三十二條第四項所為公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

人民或團體於第一項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第二十條 各級主管機關受理實施者依本條例第三十二條第一項或第四十八條第一項規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第二十一條 本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原

規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第二十二條 本條例第三十五條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明與建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

第二十三條 本條例第三十六條第一項第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五百分之一。

第二十四條 本條例第三十六條第一項第二十二款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第七十三條規定配合負擔都市更新單元內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第二十五條 事業概要或都市更新事業計畫申請或報核後，更新單元內之土地及合法建築物所有權人或權利關係人認有所有權持分人數異常增加之情形，致影響事業概要或都市更新事業計畫申請或報核者，得檢具相關事實及證據，請求主管機關依本條例第四十條規定辦理。

第二十六條 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、第五十七條第一項、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，準用行政程序法除寄存送達、公示達送及囑託送達外之送達規定。

前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之

處所不明者，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第二十七條 本條例第四十二條第一項或第五十四條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第二十八條 本條例第四十二條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第四十五條第二項或第五十一條第五項催告或繳納費用、第五十二條第四項領取補償現金或差額價金、第五項催告或繳納差額價金及第五十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

第二十九條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第三十條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。

- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。
- 十七、其他事項。

第三十一條 本條例第六十七條第一項第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第六十七條第一項第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第三十二條 本條例第六十七條第一項第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第三十三條 更新單元內之土地及建築物，依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有

關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形，不在此限。

第三十四條 本條例第七十一條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第三十五條 本條例第七十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

第三十七條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明

下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第三十八條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第三十九條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第四十條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第四十一條 代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計

- 畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
  - 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
  - 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
  - 五、代為執行都市更新事業之清理。
  - 六、其他有關代管事項。
- 第四十二條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。
- 第四十三條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。
- 第四十四條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：
- 一、已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
  - 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
  - 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。
- 第四十五條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：
- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
  - 二、撤銷更新核准之日期。
- 第四十六條 本條例第七十八條所定都市更新事業計畫完成之期日，依下列方式認定：
- 一、依本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格

之日。

二、依本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。

三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

第四十七條 本條例第七十八條所定竣工書圖，包括下列資料：

一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。

二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。

三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第四十八條 本條例第七十八條所定更新成果報告，包括下列資料：

一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。

二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。

三、原住戶拆遷安置成果報告。

四、權利變換有關分配結果清冊。

五、後續管理維護之計畫。

第四十九條 本細則自發布日施行。



# 都市更新權利變換實施辦法

中華民國88年3月31日內政部(88)台內營字第8872653號令訂定全文28條  
中華民國91年8月1日內政部台內營字第0910085352號令增訂第7條之1、第7條之2，並修正第8條條文

中華民國95年3月3日內政部台內營字第0950800506號令修正第6條、第7條之2條文

中華民國96年12月18日內政部台內營字第0960807728號令修正第7條之2、第7條之3、第8條條文

中華民國97年8月25日內政部台內營字第0970806393號令修正第3條、第4條、第7條之1、第11條、第13條、第17條、第23條、第24條、第26條

中華民國103年1月16日內政部台內營字第1020813949號令修正第13條條文；並增訂第7條之4條條文

中華民國108年6月17日內政部台內營字第1080808957號令修正發布全文33條；並自發布日施行

第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十八條第三項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱權利變換關係人，指依本條例第六十條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人。

第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：

一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關(構)者，其名稱及事務所或營業所所在地。

二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。

三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。

四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
  - 六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。
  - 七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。
  - 八、估價條件及權利價值之評定方式。
  - 九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
  - 十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
  - 十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
  - 十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
  - 十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
  - 十四、申請分配及公開抽籤作業方式。
  - 十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
  - 十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
  - 十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
  - 十八、地籍整理計畫。
  - 十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。
  - 二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。
- 前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：
- 一、更新前各宗土地之標示。

- 二、依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。
- 三、依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
- 四、更新後得分配土地及建築物之名冊。
- 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

第 四 條 實施者依本條例第四十八條第一項規定報請核定時，應檢附權利變換計畫及下列文件：

- 一、依本條例第十二條規定實施都市更新事業，經各級主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件。
- 二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。

三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。

四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

第 五 條 實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

第 六 條 本條例第五十條第一項所稱專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。

本條例第五十條第二項所定專業估價者由實

施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之；變更時，亦同。

本條例第五十條第二項所定建議名單，應以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準。

第七條 實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：

- 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
- 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
- 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
- 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。

第八條 本條例第六十條第二項規定由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，應由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用本條例第五十條規定估定之。

前項估定之價值，應包括本條例第六十條第四項規定准予記存之土地增值稅。

第九條 本條例第五十二條第一項但書規定之現金補償數額，以依本條例第五十條第一項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

第十條 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願

參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

前項補償金，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

有下列情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之：

- 一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 二、應受補償人所在地不明。
- 三、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列各目執行命令：
  - (一) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。
  - (二) 許債權人收取。
  - (三) 將補償金債權移轉予債權人。

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

第十一條 實施者於依本條例第六十條第二項規定估定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配予各該地上權人、永佃權人

、農育權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。

前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

第一項補償金之領取及提存，準用前條第二項及第三項規定。

第十二條 以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用第十條第一項及前條第二項規定辦理塗銷登記。

前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第九條規定辦理。

第十三條 第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

第十四條 土地所有權人與權利變換關係人依本條例第六十

條第二項規定協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。

第十五條 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

本條例第三十六條第一項第十八款所定權利變換分配比率，應以前項更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

本條例第三十七條第四項所定更新後分配之權利價值比率，應以第一項各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

第十六條 權利變換採分期或分區方式實施時，前條共同負擔、權利價值比率及分配比率，得按分期或分區情形分別計算之。

第十七條 實施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及選配原則辦理；其於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

第十八條 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假

處分或破產登記者，不得合併分配。

第十九條 本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：

- 一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。
- 二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。
- 四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。
- 五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。
- 六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。



- 七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。
- 八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。
- 九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。
- 十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。

第二十條 依本條例第五十一條第三項規定，以原公有土地應分配部分優先指配之順序如下：

- 一、本鄉（鎮、市）有土地。
- 二、本直轄市、縣（市）有土地。
- 三、國有土地。
- 四、他直轄市有土地。
- 五、他縣（市）有土地。
- 六、他鄉（鎮、市）有土地。

第二十一條 公有土地符合下列情形之一者，免依本條例第五十一條第三項規定優先指配為同條第一項共同負擔以外之公共設施：

- 一、權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得。

- 二、權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定。
- 三、權利變換計畫核定前，住宅主管機關以住宅基金購置或已報奉核定列管作為興辦社會住宅之土地。
- 四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

#### 第二十二條

各級主管機關應於權利變換計畫核定發布實施後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁。

前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
- 二、公告起迄日期。
- 三、依本條例第五十三條第一項規定提出異議之期限、方式及受理機關。
- 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定拆遷日。

#### 第二十三條

實施者應於權利變換計畫核定發布實施後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

- 一、更新後應分配之土地及建築物。
- 二、應領之補償金額。
- 三、舊違章建築戶處理方案。

#### 第二十四條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不

得少於二個月。

第二十五條 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。

前項補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。

前項通知領取期限，已核定之權利變換計畫另有表明者，依其表明辦理。

第二十六條 實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。

前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

第二十七條 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。

第二十八條 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清

冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。

第二十九條 依本條例第五十一條第一項規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。

第三十條 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金。

前項差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納，或通知土地所有權人、權利變換關係人或代管機關應於接管之日起三十日內領取，並準用第十條第二項但書及第三項規定。

第三十一條 實施者依本條例第六十四條第一項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。

前項登記為本條例第六十條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人外，並應通知土地所有權人、權利變換關係人及

本條例第六十一條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

第三十二條 本條例第六十條第四項規定記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。

第三十三條 本辦法自發布日施行。

都更(二)

更新地區、公辦都更

相關法規

# 新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則

中華民國108年8月22日新北市政府新北府城更字第1084217642號令訂定發布全文5點，並自108年8月28日生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為受理劃定新北市(以下簡稱本市)更新地區之提議，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定，訂定本原則。
- 二、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之非都市發展用地，不得提議劃定為更新地區。
- 三、有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及建物所有權人，得向本府提議劃定更新地區：
  - (一)提議範圍內之建築物，屬於非防火構造建築物，且與鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上。
  - (二)提議範圍內之建築物，其結構及耐震能力有下列情形之一，且樓地板面積比率達二分之一以上：
    - 1、合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數，為乙級或未達最低等級。
    - 2、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。
    - 3、建築物屬土造、木造、磚造、石造或三十年以上加強磚造，經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合耐震設計規範耐震五級標準。
  - (三)提議範圍內之建築物，屬於無電梯設備之四層樓以上合法建築物，其投影面積占合法建築物總投影面積比率達二分之一以上，且合法建築物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。
  - (四)提議之範圍，涉及本市境內之重大公共設施或公用事業計畫。

- (五) 提議之範圍，涉及本府已指定或登錄之文化資產。
- (六) 提議之範圍，涉及居住環境惡劣，且有妨害公共衛生或社會治安之虞。
- (七) 提議範圍內之建築物，屬於放射性汙染建築物之門牌戶數，比率達二分之一以上。
- (八) 提議範圍內之土地使用分區，全區屬特種工業區，且其區內建築物有第一款或第二款之情形。

前項提議劃定更新地區之範圍，以完整街廓或面積達五千平方公尺以上為原則。

四、有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及建物所有權人，得向本府提議劃定更新地區：

- (一) 提議範圍內之建築物，屬於高氣離子鋼筋混凝土建築物，報經本府建築主管機關核准建議應修復補強或拆除。
- (二) 提議範圍內之建築物，因地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經災害後危險建築物緊急評估結果有危險之虞者。
- (三) 提議範圍內之建築物，經結構安全性能評估結果，未達最低等級。

依前項規定提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但其面積不得超過前項建築物坐落基地之面積。

五、土地及建物所有權人，依前二點規定向本府提議劃定更新地區者，應於檢附提議單、訂定都市更新計畫草案及檢核表所列文件後，提出之。但依前點規定提出者，得不檢附訂定都市更新計畫草案。

前項提議劃定更新地區涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應一併提出擬定主要計畫或細部計畫草案。



# 內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因

中華民國108年6月21日內政部台內營字第1080809660號令訂定

一、內政部依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業計畫，逕送內政部審議者，適用第二點至第四點規定。

二、本條例第四十六條第四項所定一定規模，為公有土地面積達一千六百五十平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍百分之五十以上。

前項所定面積，不包括公共設施用地面積。

三、本條例第四十六條第四項所定特殊原因如下：

（一）經公有土地管理機關評估公私有土地混雜不易整合，建議內政部免由政府主導都市更新者。

（二）經公有土地管理機關評估公有土地被占用情形排除困難，建議內政部免由政府主導都市更新者。

（三）經公有土地管理機關委託專責法人或專業機構評估，建議不適宜由政府主導都市更新者。

四、內政部依本條例第四十六條第四項規定主導之都市更新事業，經公開評選委託之實施者未依主辦機關所定期限擬訂都市更新事業計畫報核者，主辦機關應檢討調整都市更新事業計畫範圍。

# 新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法

中華民國108年9月18日新北市政府新北府法規字第1081696742號令訂定發布全文8條條文

第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十六條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)。

第三條 本條例第四十六條第四項所定一定規模,指實施者擬訂報核之都市更新事業計畫,其範圍內之公有土地面積合計達一千六百五十平方公尺以上,且占更新單元土地總面積比率達百分之五十以上。

前項公有土地面積及比率之計算,不包含公共設施用地面積。

第四條 本條例第四十六條第四項所定特殊原因,指都市更新事業計畫範圍內有下列情形之一者:

- 一、公私共有土地面積達五百平方公尺以上,或占更新單元土地總面積比率達百分之二十五以上。
- 二、公有土地已出租或被占用之面積合計達公有土地總面積百分之五十以上。
- 三、公有土地承租戶或占用戶合計達十五戶以上。
- 四、私有土地所有權人數合計達三十人以上。
- 五、私有合法建築物所有權人數合計達三十人以上。
- 六、公有土地及建築物另有合理之利用計畫,確實無法併同實施都市更新事業。

七、其他經評估難以由本府依本條例第十二條第一項實施都市更新事業。

第 五 條 實施者擬訂報核之都市更新事業計畫，依第三條、第四條及本條例第四十六條第四項規定，應依本條例第十二條第一項規定，由政府主導者，本府應駁回該事業計畫後，主導都市更新。

第 六 條 前條本府主導都市更新，有下列情形之一者，本府得調整其事業計畫之範圍：

一、由本府自行實施或同意由其他機關(構)自行實施之都市更新事業計畫，未能於相當時間內擬訂報核。

二、經公開評選程序達二次以上，仍無法委託都市更新事業機構擔任實施者。

三、經公開評選委託之實施者，未依本府或本府同意之其他機關(構)所定期限擬訂都市更新事業計畫報核，並經本府或本府同意之其他機關(構)予以解除或終止契約。

前項調整以三次為限；每次調整後之都市更新事業計畫，應符合第三條規定，且無第四條規定情形之一。

第 七 條 本府依前條規定調整之都市更新事業計畫，因實際情況未能符合第三條規定、有第四條規定情形之一或已逾前條第二項規定之次數者，依下列規定辦理：

一、將認定結果公告於本府及該都市更新事業計畫所在地之區公所三十日。

二、以書面通知調整範圍前、後之更新單元範圍內全體土地、合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第 八 條 本辦法自發布日施行。

# 都市更新事業實施者公開評選辦法

中華民國108年6月17日內政部台內營字第1080809149號令訂定發布全文15條條文

第一條 本辦法依都市更新條例第十三條第一項規定訂定之。

第二條 主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者時，應辦理公告及訂定公開評選文件內容。

前項公告，應載明下列事項：

一、都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限。

二、申請人資格條件。

三、評選項目、基準及評定方式。

四、公告日、申請截止日、申請程序及保證金。

五、申購或領取公開評選文件資訊。

六、其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。

前項第四款公告日至申請截止日，應視都市更新事業之內容、性質及申請人準備申請文件時間，訂定合理期限。

第一項公開評選文件，應載明下列事項：

一、第二項規定公告事項之詳細規範。

二、都市更新事業計畫建議書之主要內容及格式。

三、對第三人之權利保障程序。

四、請求公開評選文件釋疑及答復期限。

五、評選方式及評選時程。

六、議約或簽約期限。

七、委託實施契約草案。

八、政府機關（構）承諾或協助事項。

- 九、其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。
- 第 三 條 前條第二項之公告，應張貼於主辦機關公告欄，並登載於中央主管機關專門網頁；變更或補充公開評選文件辦理公告時，亦同。
- 第 四 條 主辦機關變更或補充公開評選文件時，應於申請截止日前辦理變更或補充公告；必要時，得延長申請截止日。
- 第 五 條 申請人對公開評選文件內容有疑義者，應於公開評選文件所定請求釋疑期限前，以書面向主辦機關請求釋疑。主辦機關應於答復期限內，以書面答復請求釋疑人，必要時得依第三條規定公告答復內容；如須變更或補充公開評選文件內容，依前二條規定辦理。
- 第 六 條 申請人申請參與公開評選者，應依公開評選文件內容備妥相關評選資料，於申請截止日前向主辦機關提出。
- 第 七 條 主辦機關成立之評選會，應就申請人提出之評選資料，依公平、公正、公開原則審核，於評選期限內，擇優評定之。
- 第 八 條 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段：  
一、資格審查，規定如下：  
（一）由主辦機關依公開評選文件規定之資格條件進行審查，選出合格申請人。  
（二）申請人之申請文件有疑義時，除公開評選文件另有規定外，主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。  
（三）主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選

會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。

二、綜合評選，規定如下：

- (一) 由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，選出最優申請人；必要時，得增選次優申請人。
- (二) 申請案件均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不選出最優及次優申請人。

第九條 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：

- 一、除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
- 二、辦理複評。
- 三、不評定最優及次優申請人。
- 四、維持原評選結果。

前項第二款複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款規定辦理。

第十條 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

- 一、案件名稱。
- 二、會議次別。
- 三、會議時間。
- 四、會議地點。
- 五、主席姓名。
- 六、出席及請假委員姓名。
- 七、列席人員姓名。
- 八、紀錄人員姓名。

- 九、報告事項之案由及決定。
- 十、討論事項之案由及決議。
- 十一、臨時動議之案由及決議。
- 十二、其他應行記載之事項。

評選會委員對於會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

第十一條 主辦機關於委員綜合評選後彙總製作之總表及評選會各次會議紀錄，除涉及個別申請人之商業機密外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

各出席委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，不得提供申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

第十二條 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

第十三條 經評定為最優申請人，應依公開評選文件規定期限與主辦機關完成委託實施契約之議約及簽約；未於規定期限完成議約及簽約者，主辦機關得通知次優申請人遞補議約及簽約或重新公告徵求申請。

前項議約內容，不得違反公告及公開評選文件內容。

第十四條 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

- 一、申請文件不符公告或公開評選文件規定。
- 二、有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

依前項規定終止或解除契約對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

第十五條 本辦法自發布日施行。

# 公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法

中華民國108年6月17日內政部台內營字第1080809224號令訂定發布全文19條條文

第一條 本辦法依都市更新條例第十三條第一項規定訂定之。

第二條 主辦機關為評審都市更新事業實施者申請案件，應就個案成立評選會。

評選會應於公告徵求實施者參與前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

第三條 評選會之任務如下：

一、訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。

二、辦理申請案件之綜合評選。

三、協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

前項評選項目及基準，應以都市更新事業實施目的及公共利益為優先考量，不得以有利或不利於特定申請人為目的，且評選項目應包括財務計畫，並予以適當配分或權重。

第四條 評選會置委員七人至十七人，其中一人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，一人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任；其餘委員，由主辦機關就下列人員聘（派）兼之：

一、主管業務及有關機關之代表。

二、具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。



三、關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士。

前項第二款及第三款委員，不得少於委員總數二分之一。

評選會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 五 條 前條第一項第二款之專家學者，由主辦機關參考中央主管機關建立之建議名單，列出遴選名單，簽報機關首長核定。簽報及核定之委員名單，不受建議名單之限制。

前項建議名單，由中央主管機關公開於專門網頁。

第 六 條 主辦機關遴選評選會委員，不得有下列情形：

- 一、接受請託或關說。
- 二、接受舉薦自己為委員者。
- 三、為特定都市更新事業機構或其協力廠商利益而為遴選。
- 四、遴選不具有與申請案件相關專門學識或經驗者。
- 五、明知操守不正而仍為遴選。
- 六、其他經各級主管機關認定者。

第 七 條 評選會成立後，其委員名單應即公開於中央主管機關設置之專門網頁；委員名單有變更或補充者，亦同。但經主辦機關衡酌個案特性及實際需要，有不予公開之必要者，不在此限。

主辦機關公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評審前應予保密。

第 八 條 評選會會議，由召集人召集，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人代理主席。

第九條 評選會委員應親自出席評選會會議。

評選會會議應有委員總數二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。

前項會議之出席委員，其中外聘之專家學者委員人數，不得少於出席委員人數之二分之一。

評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席。但不包括應全程出席之人員。

第十條 評選會委員不得有下列情形之一：

一、就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。

二、本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。

三、委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。

四、有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

第十一條 評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

一、利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。

二、接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。

三、洩漏應保守秘密之評選資訊。

四、利用評選關係營私舞弊。

五、利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。

- 六、於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
- 七、利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
- 八、利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
- 九、利用評選關係從事或接受請託或關說。
- 十、從事其他足以影響評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

第十二條 評選會委員有前二條情形者，應主動向主辦機關辭職，未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。

評選會委員因前項或其他原因不能繼續擔任委員，致委員人數未達第四條所定人數規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

第十三條 評選會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就該申請案件提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。

第十四條 主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。

工作小組成員至少三人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。

評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

工作小組成員有第十條或第十一條各款情形之一者，應即主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

第十五條 工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

- 一、申請案件名稱。
- 二、工作小組人員姓名、職稱及專長。
- 三、申請人於各評選項目所報內容是否符合公開評選文件規定。
- 四、申請人於各評選項目之差異性。

第 十六 條 評選會委員及工作小組成員均為無給職。

第 十七 條 評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提  
送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保  
守秘密。評選作業完成後，亦同。

第 十八 條 評選會如有對外行文之需要，應以主辦機關名義行  
之。

第 十九 條 本辦法自發布日施行。

# 各級都市更新公開評選申訴審議會 組織辦法

中華民國108年6月25日內政部台內營字第1080810179號令訂定發布全文  
15條條文

第 一 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十五條第二項規定訂定之。

第 二 條 各級都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）置委員七人至十五人，其中一人為召集人，由各級主管機關副首長兼任；一人為副召集人，由各級主管機關首長指派高級人員兼任；其餘委員，由各級主管機關就具有法律或都市更新專門知識之人員、本機關或所屬機關高級人員聘（派）兼之。

機關代表兼任委員者最多三人，且不得超過委員總數三分之一。

委員總數應有三分之一以上具有法律專門知識。

都更評選申訴會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 三 條 前條第一項聘請具有法律或都市更新專門知識之人員，應具備下列資格之一：

- 一、曾任實任法官或檢察官。
- 二、曾執行律師、會計師、建築師、不動產估價師、技師或其他與都市更新有關之專門職業人員業務五年以上。
- 三、曾任教育部認可之國內、外大專校院助理教授以上職務三年以上，且教授法律或都市更

新相關專門學科。

四、具有與都市更新相關領域之專門知識或技術，並在該領域服務五年以上。

第 四 條 委員任期二年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日止。

第 五 條 都更評選申訴會置執行秘書一人，由各級主管機關就本機關或所屬機關高級人員派兼之，承召集人之命，處理都更評選申訴會日常事務；所需工作人員由各級主管機關於本機關或所屬機關人員派兼之。

第 六 條 申訴事件無不予受理之情形者，召集人得指定委員一人至三人為預審委員，進行實體審查。

前項預審委員應以書面作成預審意見，載明處理經過，並檢具相關卷證文件，提都更評選申訴會會議審議。

第 七 條 都更評選申訴會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人代理主席；副召集人亦不克出席會議時，由出席委員互推一人代理主席。

委員應超然、公正行使職權，並親自出席會議。

第 八 條 都更評選申訴會會議應有全體委員過半數出席始得開會；出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決。

前項委員應出席人數之計算方式，應扣除依第九條第一項規定迴避之委員人數，作為委員總數之基準。

委員對於都更評選申訴會會議決議有不同意見者，得提意見書附於都更評選申訴會會議紀錄。

第 九 條 都更評選申訴會委員就申訴事件有下列各款情形

之一者，應行迴避：

- 一、該事件當事人為本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係，或同財共居親屬之利益。
- 二、曾為該公開評選案件、異議或申訴事件之承辦人員、或評選會委員、工作小組成員。
- 三、本人或其配偶、前配偶與主辦機關、參與都市更新公開評選之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係。
- 四、有其他情形足認其有不能公正執行職務之虞。

委員有前項應行迴避事由而未迴避者，當事人得申請其迴避，或由主席令其迴避。

- 第十條 都更評選申訴會為審議申訴事件需要，得邀請學者、專家提供諮詢意見。
- 第十一條 都更評選申訴會委員為無給職。但得依規定支領兼職費。
- 第十二條 都更評選申訴會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於專門網頁。
- 第十三條 都更評選申訴會對外行文，應以各級主管機關名義行之。
- 第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應於每年一月及七月將前半年申訴事件辦理業務狀況，彙報中央主管機關。
- 第十五條 本辦法自發布日施行。

# 都市更新公開評選申訴審議收費辦法

中華民國108年7月9日內政部台內營字第1080811491號令訂定發布全文7條條文

- 第一條 本辦法依都市更新條例第十八條第四項規定訂定之。
- 第二條 申訴人提出申訴，應繳納審議費。  
申訴人未繳納審議費者，應通知限期補繳；屆期未繳納者，不受理其申訴。
- 第三條 每一申訴事件審議費為新臺幣十萬元，由申訴人以現金、公庫支票、郵政匯票、金融機構簽發之即期本票、支票或保付支票繳納。
- 第四條 申訴事件經各級主管機關認定不予受理者，不適用前條規定。但已通知預審會議期日者，審議費為新臺幣二萬五千元。
- 第五條 都市更新公開評選申訴審議會決議就申訴事件辦理鑑定者，應通知申訴人限期繳納鑑定費及其他必要之費用。
- 第六條 申訴人撤回申訴者，已繳納之審議費不予退還。  
前條申訴人已繳納而尚未發生之鑑定費及其他必要之費用，應予無息退還。
- 第七條 本辦法自發布日施行。



# 都市更新公開評選申請及審核程序 異議申訴處理原則

中華民國108年6月17日內政部台內營字第1080809148號令訂定發布全文  
20條條文

第 一 條 本規則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十四條第四項規定訂定之。

第 二 條 異議應具異議書，以中文載明下列事項，由異議人簽名或蓋章，向主辦機關提出：

一、異議人之名稱、地址、電話及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。

二、有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。

三、主辦機關。

四、異議之事實、理由及證據。

五、異議之年、月、日。

異議書附有外文資料者，異議人應就異議有關之部分檢具中文譯本，主辦機關並得視需要通知其檢具其他部分之中文譯本。

異議得委任代理人為之。異議人在我國無營業所者，應委任在我國有住所、事務所或營業所之代理人為之。

異議不合前三項規定，其情形可補正者，主辦機關應通知異議人限期補正。

第 三 條 異議誤向主辦機關以外之其他機關提出者，以該機關收受日，視為提出異議之日。

第 四 條 本條例第十四條第二項規定異議事件處理期限，自主辦機關收受異議書之次日起算。但經主辦機關依

第二條第四項規定通知異議人限期補正者，自補正之次日起算，屆期未補正或補正未完全者，自補正期限屆滿之次日起算。

第五條 異議事件有下列情形之一者，不予受理：

- 一、提出異議逾法定期間。
- 二、異議不合法定程式不能補正，或經通知限期補正，屆期未補正或補正未完全。
- 三、對於已有異議處理結果或已經審議判斷之事件復為同一之異議。
- 四、主辦機關自行依異議人之請求，撤銷、廢止或變更原公告徵求都市更新事業機構申請文件、申請、審核之過程、決定或結果。
- 五、非由參與公開評選實施者之申請人提出異議。
- 六、其他經主辦機關認定應不予受理之情形。

第六條 申訴應具申訴書，以中文載明下列事項，由申訴人簽名或蓋章，向主管機關提出並繳納審議費，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關：

- 一、申訴人之名稱、地址、電話及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 二、有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 三、主辦機關。
- 四、申訴之事實、理由及證據。
- 五、申訴之年、月、日。

申訴書附有外文資料者，申訴人應就申訴有關之部分檢具中文譯本，主管機關並得視需要通知其檢附其他部分之中文譯本。

申訴得委任代理人為之。申訴人在我國無營業所者，應委任在我國有住所、事務所或營業所之代理人為之。

申訴不合前三項規定，其情形可補正者，主管機關應通知申訴人限期補正。

第 七 條 申訴事件之代理人應於最初為申訴行為時，向主管機關提出委任書。

申訴事件之代理人就其受委任事件，得為一切申訴行為。但撤回申訴，非受特別委任，不得為之。

對前項代理權加以限制者，應於委任書內表明。

申訴委任之解除，應由申訴人或代理人以書面通知主管機關；由申訴代理人提出者，自為解除意思表示之日起十五日內，仍應為維護申訴人權利或利益之必要行為。

第 八 條 本條例第十六條第三項規定申訴事件審議期限，自主管機關收受申訴書之次日起算。但經主管機關依本條例第十七條第一項規定通知申訴人限期補正者，自補正之次日起算，屆期未補正或補正未完全者，自補正期限屆滿之次日起算。

第 九 條 主辦機關應自收受申訴書副本之次日起十日內，以書面檢具相關文件向主管機關陳述意見。主辦機關未依規定期限陳述意見者，主管機關得予函催或逕由都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）審議。

主管機關得依職權或申請，通知申訴人以外參與同一公開評選實施者案件之其他申請人到指定場所陳述意見。

第 十 條 主管機關對於申訴事件，應先為程序上之審查，其無不受理之情形者，再為實體上之審查。

申訴事件有下列情形之一者，主管機關應不予受理：

- 一、提出申訴逾法定期間。
- 二、未經異議程序逕行提出申訴。

- 三、申訴不合法定程式不能補正，或經通知限期補正，屆期未補正或補正未完全。
- 四、未繳納審議費，經限期命繳納，屆期未繳納。
- 五、對於已經審議判斷或已經撤回之申訴事件復為同一之申訴。
- 六、主辦機關自行依申訴人之請求，撤銷、廢止或變更異議處理結果。
- 七、其他經主管機關認定應不予受理之情形。

#### 第十一條

都更評選申訴會完成審議之次日起十日內，主管機關應製作審議判斷書，載明下列事項，送達申訴人及主辦機關；必要時，得延長五日：

- 一、申訴人之名稱、地址及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 二、有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 三、主辦機關。
- 四、主文、事實及理由。不予受理者，不記載事實。
- 五、年、月、日。

#### 第十二條

審議判斷書應附記不服審議判斷者，得於審議判斷書送達之次日起二個月內，向高等行政法院提起行政訴訟。

審議判斷書未依前項規定為附記或附記錯誤者，行政訴訟書狀與有關資料移送管轄行政法院及通知原提起行政訴訟之人、向非管轄機關提起行政訴訟之效果及提起行政訴訟法定期間之調整，準用訴願法第九十一條及第九十二條規定。

#### 第十三條

申訴人依本條例第十七條第二項規定撤回申訴者，主管機關應即終結審議程序，並通知申訴人及主辦機關。

第十四條 審議判斷書採用郵務送達者，主管機關應使用申訴郵務送達證書。

審議判斷書之送達，除前項規定外，依行政程序法關於送達之規定。

第十五條 審議判斷書有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，主管機關得隨時或依申請更正之。

第十六條 公開評選實施者申請及審核程序之進行，不因提出申訴而停止。但程序之合法性顯有疑義，或進行程序將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，主管機關得依職權或依申請停止進行程序。

前項停止進行程序之原因消滅，或有其他情事變更之情形，主管機關得依職權或依申請撤銷停止進行程序。

第十七條 主辦機關辦理異議事件及主管機關辦理申訴事件之文書，應就每一事件編訂卷宗。

第十八條 都更評選申訴會委員、經辦、參與異議或申訴事件相關人員，知悉他人職務上、業務上之秘密或其他涉及個人隱私之事項，應保守秘密。

第十九條 本規則所需書表格式，由中央主管機關定之。

第二十條 本規則自發布日施行。

# 新北市住宅及都市更新中心設置自治條例

新北市政府109年7月15日新北府法規字第1091226483號令制定

## 第一章 總則

第一條 為積極推動新北市(以下簡稱本市)住宅及都市更新政策，改善居住環境，提升都市機能及增進公共利益，特設新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)，並依行政法人法(以下簡稱本法)第四十一條第二項規定，制定本自治條例。

第二條 本中心為行政法人；其監督機關為新北市政府(以下簡稱本府)，必要時得委任本府所屬機關執行之。

第三條 本中心之業務範圍如下：

- 一、社會住宅之受託管理。
- 二、擔任公辦都市更新事業實施者。
- 三、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- 四、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- 五、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓。
- 六、接受本府委託辦理市有土地及建築物之都市更新、防災或危險及老舊建築物重建相關事項。
- 七、其他與住宅及都市更新相關之業務。

第四條 本中心之經費及資產來源如下：

- 一、本府以外之政府機關核撥及捐(補)助。

- 二、本市住宅及都市更新基金(以下簡稱住都基金)之提撥。
- 三、本中心有償取得之公有土地或建築物。
- 四、國內外公立機構之捐贈。
- 五、實施、營運或參與都市更新事業之收入。
- 六、社會住宅營運之收入。
- 七、受託研究及提供服務之收入。
- 八、土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入。
- 九、其他收入。

第 五 條 本中心辦理社會住宅管理、擔任公辦都市更新事業實施者及辦理都市更新事業計畫之業務，應提經董事會通過後，報本府核定。

本中心應訂定組織章程、人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業及其他規章，提經董事會通過後，報本府備查。

本中心為執行第三條之業務，於必要時得訂定規章，並提經董事會通過後，報本府備查。

## 第二章 組織

第 六 條 本中心設董事會，置董事十一人至十五人，由本府就下列人員遴選及聘任之；解聘時，亦同：

- 一、政府相關機關(構)代表。
- 二、住宅、都市更新、法律或財務相關領域之學者專家。前項第一款董事，不得低於董事總人數二分之一。

第一項董事，任一性別原則不得少於總人數三分之一。

第七條 本中心設監事會，置監事三人至五人，由本府就下列人員遴選及聘任之；解聘時，亦同：

- 一、政府相關機關(構)代表。
- 二、住宅、都市更新、法律、會計或財務相關領域之學者專家。監事應互選一人為常務監事。  
第一項監事，任一性別原則不得少於總人數三分之一。

第八條 董事、監事任期均為三年，期滿得續聘一次。

代表政府機關(構)之董事、監事，應依其職務異動改聘，不受前項續聘次數之限制。

依第六條第一項第二款及前條第一項第二款規定聘任之董事、監事，於任期屆滿前出缺者，由本府遴選補聘之，其任期至原任者之任期屆滿時為止。

第九條 有下列情事之一者，不得聘任為董事、監事：

- 一、受監護宣告或輔助宣告尚未撤銷。
- 二、受有期徒刑以上刑之判決確定，而未受緩刑之宣告。
- 三、受破產宣告尚未復權。
- 四、褫奪公權尚未復權。
- 五、經公立醫院證明因健康因素致不能執行職務。

董事、監事有前項各款情形之一或無故連續不出席、列席董事會會議、監事會會議達三次者，應予解聘。

董事、監事有下列各款情事之一者，得予解聘：

- 一、工作執行不力或怠忽職責，有具體事實或違反聘約情節重大。
- 二、當屆之本中心年度績效評鑑連續二年未達本府所定標準。
- 三、違反公務人員行政中立法之情事，有確實證



據。

四、就主管事件，接受關說或請託，或利用職務關係，接受招待或餽贈，致損害公益或本中心利益，有確實證據。

五、非因職務之需要，動用本中心財產，有確實證據。

六、違反第十五條、第十六條第一項或第二十條第一項規定之情事，有確實證據。

七、其他不適任董事、監事職位之行為。

依前項規定解聘前，應給予當事人陳述意見及申辯之機會。

本中心董事、監事之遴聘、解聘、補聘之方式及其他相關事項，由本府另定之。

第十條 本中心置董事長一人，由本府就董事中聘任之；解聘時，亦同。

董事長對內綜理本中心一切事務，對外代表本中心；其因故不能執行職務時，由其指定之董事代行職權，不能指定時，由董事互推一人代行職權。

第十一條 董事會之職權如下：

一、發展目標及計畫之審議。

二、年度業務及營運計畫之審議。

三、執行長之任免。

四、費之籌募及預算之分配。

五、年度預算及決算報告之審議。

六、自有不動產處分或其設定負擔之審議。

七、本自治條例所定應經董事會決議事項之審議。

八、規章之審議。

九、其他重大事項之審議。

第十二條 董事會每二個月開會一次；必要時，得召開臨時會議，由董事長召集，並擔任主席。

董事會會議應有過半數董事之出席。前條第一款至第八款事項之決議，應有全體董事過半數之同意；其餘事項之決議，應有出席董事過半數之同意。但章程另有規定者，從其規定。

第十三條 監事會之職權如下：

- 一、年度業務決算之審核。
- 二、業務、營運及財務狀況之監督。
- 三、財務帳冊、文件及財產資料之稽核。
- 四、其他重大事項之審核或稽核。

監事單獨行使職權並得列席董事會會議，常務監事應代表全體監事列席董事會會議。

第十四條 董事、監事、常務監事應親自出席、列席董事會會議、監事會會議，不得委託他人代理出席。

第十五條 董事、監事應遵守利益迴避原則，不得假借職務上之權力、機會或方法，圖謀本人或關係人之利益；其利益迴避範圍及違反時之處置，依公職人員利益衝突迴避法之規定。

董事、監事相互間，不得有配偶及三親等以內血親、姻親之關係。

董事、監事或其關係人所有之土地或建築物，位於本中心社會住宅管理及營運個案或都市更新事業範圍者，董事、監事應向董事會報告，並應依下列規定辦理：

- 一、不得參與董事會就該個案之審議及表決。
- 二、不得以請託關說或其他不當方法，圖其本人之利益。

前項所稱請託關說，指不循法定程序，而向相關人員提出請求，其內容涉及本中心業務具體事項之決定、執行或不執行，且因該事項之決定、執行或不執行致有違法或不當，而影響特定權利義務

之虞者。

本自治條例所稱關係人範圍，依公職人員利益衝突迴避法第三條之規定。

第十六條 董事、監事或其關係人，不得與本中心為買賣、租賃、承攬及其他交易行為。

違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應對其負損害賠償責任。

第十七條 本中心董事長、董事及監事，均為無給職。

第十八條 本中心置執行長一人，專任，由董事長提請董事會通過後聘任之；解聘時，亦同。

執行長依本中心規章、董事會之決議及董事長之授權，執行本中心業務，並督導所屬人員。

第九條第一項至第四項、第十五條、第十六條、第十九條、第二十條及第二十二條第六款規定，於執行長準用之。

第十九條 本中心進用之人員，依本中心人事管理規章辦理，不具公務人員身分；其權利義務關係，應於契約中明定。

董事、監事之配偶及其三親等以內血親、姻親，不得擔任本中心職務。

第二十條 董事、監事及本中心人員，不得利用擔任本中心職務機會，對外為保證、行賄、收賄、損害本中心信譽或其他違背法令之行為。

違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應對其負損害賠償責任。

### 第三章 業務及監督

第二十一條 本中心應擬訂發展目標及計畫，報本府核定，並送

新北市議會(以下簡稱本市議會)備查。

本中心應訂定年度業務與營運計畫及預算,報本府備查。

第二十二條 本府對本中心之監督權限如下:

- 一、發展目標、計畫、受託辦理社會住宅管理、擔任都市更新事業實施者及投資都市更新事業計畫之核定。
- 二、規章、年度業務及營運計畫與預算、年度執行成果及決算報告書之備查。
- 三、財產及財務狀況之檢查。
- 四、年度業務及營運績效之評鑑。
- 五、董事、監事之遴聘及解聘。
- 六、董事、監事於執行業務違反法令時,得為必要之處分。
- 七、本中心有違反法令時,予以撤銷、變更、廢止、限期改善、停止執行或其他處分。
- 八、自有不動產處分或其設定負擔之核定。
- 九、其他依法令所為之監督。

第二十三條 本府應邀集有關機關(構)與民間團體代表、學者專家及社會公正人士,辦理本中心之績效評鑑;其中學者專家及社會公正人士之人數不得少於二分之一。

前項人員任一性別比例,不得少於總人數三分之一。

第一項績效評鑑之內容如下:

- 一、本中心年度執行成果之考核。
- 二、本中心年度業務、財務控管、營運績效及目標達成率之評量。
- 三、本中心年度自籌款比率達成率。
- 四、本中心經費核撥之建議。

五、其他有關事項。

第一項績效評鑑之方式、程序及其他相關事項，由本府另定之。

## 第四章會計及財務

第二十四條 本中心於會計年度終了後三個月內，應將年度執行成果及決算報告書，委託會計師查核簽證，提經董事會及全體監事通過後，報本府及本市議會備查，並送審計機關。

前項決算報告，審計機關得審計之；審計結果，應送本府及本市議會或其他相關機關為必要之處理。

第二十五條 本中心之會計年度，應與政府會計年度一致。

本中心之會計制度應依行政法人會計制度設置相關規定訂定。

本中心財務報表，應委請會計師查核簽證。

第二十六條 本府於本中心設立年度所核撥經費，由本府於原預算範圍內調整因應，不受預算法第六十二條及第六十三條規定之限制。

本中心之年度盈餘或累計現金，應於會計年度終了，經決算報告後，依下列規定辦理：

- 一、年度盈餘應提撥一定比例回繳住都基金。
- 二、累計現金存量超過一定金額時，超額部分應回繳住都基金。

前項之一定比例及一定金額，由本府另定之。

第二十七條 由本府核撥於本中心之經費，應依法定預算程序辦理，並受審計監督。

前項經費超過本中心當年度預算收入來源百

分之五十者，應由本府將本中心年度預算書，送本市議會審議。

本中心自主財源及其運用管理相關事項，由本中心訂定收支管理規章，報本府備查。

第二十八條 本中心設立時，因營運或業務上有使用市有不動產必要者，得由本府採下列方式提供：

- 一、捐贈。
- 二、出租。
- 三、無償提供使用。

依前項第一款規定捐贈市有不動產者，不適用本市市有財產管理相關規定。

本中心取得之財產，除依第一項第二款及第三款規定取得之市有不動產外，為自有財產。

第二十九條 本中心設立後，因營運或業務上之需要，得以政府機關核撥經費或自有經費價購市有不動產。其土地之價款以當期公告土地現值為準；地上建築物之價款，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準，無該當年期評定現值者，依公產管理機關估價結果為準。

本中心設立後，因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關採經營權委託或無償提供使用方式為之。其不動產之租金、權利金等相關費用得予免收。

依前項及前條第一項第三款無償提供使用之市有不動產，由本中心登記為管理人，所生之收益，列為本中心之收入，不適用本市市有財產管理相關規定。但不需使用時，應歸還原提供機關(構)。

前項市有不動產之管理、使用及收益等相關事項，由本府另定之。

第三十條 本中心以本府核撥經費指定用途所購置之財產，為

市有財產。

第三十一條 公有財產用途廢止時，應移交各該公產管理機關接管。

第三十二條 本中心以自有資產作為舉債擔保時，應經董事會同意。

本中心所舉借之債務，以具自償性質者為限，並應先送本府核定。預算執行結果，於有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報本府核定，並送本市議會備查。

第三十三條 本中心之相關資訊，應依政府資訊公開法相關規定公開之；其年度財務報表、年度營運資訊及年度績效評鑑報告，應主動公開。

前項年度績效評鑑報告，應由本府提交分析報告，送本市議會備查。必要時，本市議會得要求本府相關機關首長率同本中心之董事長或主管，至本市議會報告營運狀況並備詢。

第三十四條 本中心之採購作業，應本公開、公平之原則，並應依我國所簽訂之國際條約或協定辦理。

前項採購，除符合政府採購法第四條所定情形，應依該規定辦理外，不適用該法之規定。

前項應依政府採購法第四條規定辦理之採購，於其他法律另有規定者，從其規定。

本中心應訂定採購作業實施規章，報本府核定。

## 第五章附則

第三十五條 本中心為執行第三條各款業務，經本府同意後，得向登記機關申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一規定之第一類謄本資料，並繳納相關

規費。

依前項規定向登記機關申請取得之資料，不得做其他目的外使用，其蒐集、處理及利用等事項，應依個人資料保護法相關規定辦理。

第一項申請範圍及要件，由本府另定之。

第三十六條 對於本中心之行政處分不服者，得依訴願法之規定，向本府提起訴願。

第三十七條 本中心因情事變更或績效不彰，致不能達成其設立目的時，由本府同意後解散之，並送本市議會備查。

本中心依前項規定解散時，進用人員應終止契約，賸餘財產繳市庫，其相關權利義務由本府概括承受。

第三十八條 本自治條例施行日期，由本府另定之。



都更(三)

更新會、都更審議

相關法規

# 都市更新會設立管理及解散辦法

中華民國88年3月31日內政部台內營字第8872636號令訂定

中華民國97年9月12日內政部台內營字第0970806965號令修正第3條條文

中華民國101年3月5日內政部台內營字第1010801180號令修正第3條條文

中華民國108年5月16日內政部台內營字第1080807764號令修正，名稱「都市更新團體設立管理及解散辦法」修正為「都市更新會設立管理及解散辦法」

## 第一章 總則

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十七條第二項規定訂定之。

第二條 都市更新會應冠以更新單元之名稱。  
非依本辦法所定程序設立者，不得使用都市更新會之名稱。

## 第二章 設立

第三條 都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：

- 一、發起名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
- 二、章程草案。
- 三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。

第 四 條 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組。

第 五 條 都市更新會應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

前項核准立案之都市更新會，在同一更新單元內以一個為限。

### 第三章 會員大會

第 六 條 都市更新會之會員，為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。

第 七 條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

第 八 條 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊

急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。

第九條 會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。

第十條 會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之權利及義務。
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 六、理事及監事之選任、改選或解任。
- 七、都市更新會之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。

第十一條 會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

第十二條 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第四章 理事及監事

第十三條 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。

第十四條 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其已擔任者，當然解任：

一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。

二、曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。

三、曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。

四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。

五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。

六、無行為能力或限制行為能力。

七、受輔助宣告尚未撤銷。

第十五條 理事任期不得逾三年，連選得連任。

理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選。

第十六條 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。

理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。

理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之。

第十七條 理事缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之。常務理事缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。

第十八條 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。

第十九條 理事執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害都市更新會利益之情事者，得經會員大會決議解任之。

前項之解任，應報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第二十條 理事會之權責如下：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

第二十一條 理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。

每一理事以代理一人為限。

第二十二條 理事會會議，由理事長召集之，至少每三個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。

前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

第一項之召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。

依第一項本文召集之理事會，應於七日前通知；依第一項但書召集者，應於二日前通知。

第二十三條 理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。

理事會就第二十條第二款至第六款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

第二十四條 理事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第二十五條 理事會得依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

第二十六條 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。

第二十七條 監事之權責如下：

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

第二十八條 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

## 第五章 監督及管理

第二十九條 都市更新會應每六個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第三十條 理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

都市更新會應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

第三十一條 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

第三十二條 理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

## 第六章 解散

第三十三條 都市更新會因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、章程所定解散事由。
- 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。

第三十四條 解散之都市更新會應行清算。



清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

## 第七章 附則

第三十五條 本辦法所定書表格式，由中央主管機關定之。

第三十六條 本辦法自發布日施行。

# 新北市政府辦理都市更新會籌組及立案審查作業要點

中華民國 109 年 8 月 27 日新北府城更字第 1094709509 號令訂定發布全文 9 點

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)規定之都市更新會籌組及立案審查事項，訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為新北市政府都市更新處(以下簡稱本處)。
- 三、依本辦法第三條規定申請核准籌組都市更新會之案件(以下簡稱申請核准籌組案)，有下列情形之一者，本處應敘明理由駁回其申請：
  - (一)都市更新會發起人身分或人數，不符本辦法規定。
  - (二)未檢附經本府核准之事業概要或同意比率未達都市更新條例第二十二條第二項前段規定。
  - (三)與其他經本處核准籌組都市更新會實施範圍重複。
  - (四)與其他已報核之都市更新事業計畫範圍重複。
  - (五)與已依都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市計畫新北市施行細則第四十七條第二項規定申請重建、開發或建築範圍重複。
  - (六)與已依建築法規定領得建造執照但尚未取得使用執照之建築範圍重複。
- 四、申請核准籌組案除有前點應予駁回之情形外，如有補正必要者，本處應敘明理由依下列規定通知發起人限期補正；逾期未補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：
  - (一)依本辦法第三條第三款檢附之地籍圖、土地及建物登記謄本或其電子謄本，非申請當日核發或非申請日三個月內謄本及其異動索引：第一次補正期限為三十日

，第二次補正期限為十五日。

(二)依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討修正並檢附相關書圖：第一次補正期限為六十日，第二次補正期限為三十日。

(三)更新單元範圍經新北市都市更新及爭議處理審議會審議調整：補正期限為九十日。

(四)前三款以外情形：第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

五、都市更新會經本處核准籌組後未立案前，如其實施範圍內有第三點第三款至第六款情形之一者，得廢止其核准籌組。

六、都市更新會發起人應依本辦法第四條及第五條規定，自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內檢具相關文件向本處申請核准立案，未於規定期限內完成者，核准籌組處分失其效力。

前點之成立大會應符合本辦法第六條至第十二條及下列規定：

(一)開會通知單應以書面或其他足以證明確實送達會員之書面證明文件。

(二)選任理事與監事及議決都市更新會章程，並作成會議紀錄。

(三)議決方式應以會員投票表決為原則。

七、都市更新會發起人申請核准立案，經本處審查認為成立大會不符前點第二項規定者，應通知發起人限期一百八十日內重新召開成立大會，並檢送相關證明文件報本處續審；逾期未重新召開或報送續審文件仍不符規定者，駁回其申請並廢止其核准籌組。

八、都市更新會發起人申請核准立案之文件得補正者，本處應敘明理由通知發起人限期補正，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日；逾期未補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請並廢止其核准籌組。

九、都市更新會籌組或立案範圍如因地籍分割或合併導致更新會名稱變動者，得經發起人或理事會逕行敘明理由，並檢送修正後之更新會章程、圖記印模、立案證書等涉及更新會名稱文件報本處備查。

# 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：並自即日起生效

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：並自即日起生效

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10534133971號令修正發布第8點條文：並自即日起生效

中華民國108年9月9日新北市政府新北府城更字第1084217976號令修正發布：並自即日起生效

中華民國110年7月28日新北府城更字第1104658號令修正發布第8、10、12點：並自即日起生效

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。

(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。

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者，得不受第四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。

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。

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。

## 新北市都市更新單元劃定檢討表

110年7月28日版

壹、基本資料			
申請日期	年 月 日	申請人	(請簽章)
更新單元面積(m <sup>2</sup> )			
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。  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。	<input type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第 第 款	<input type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點
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。 <b>※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。</b>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合,需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 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: <b>※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</b>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	
(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	<input type="checkbox"/> 符合 第 款	<input type="checkbox"/> 符合 第 款	

<p>道，且面積達1500平方公尺以上。</p> <p>(三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。</li> <li>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： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)經政府代管。</li> <li>(2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。</li> <li>(3)祭祀公業土地。</li> <li>(4)以日據時期會社或組合名義登記。</li> <li>(5)以神明會名義登記。</li> <li>(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。</li> <li>(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。</li> </ol> </li> </ol> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>第__目( )</p> <p>(第5款詳【伍、規模適用檢討】)</p>	<p>第__目( )</p>	
<p>五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。</li> <li>(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。</li> <li>(三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。</li> </ol>	<p><input type="checkbox"/>符合第__款</p> <p>(詳【柒、建築物投影比率檢討】)</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第__款</p>	<p>劃定基準第7點</p>
<p>(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。</p> <p>(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。</p> <p>(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。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合類型__</p>	<p><input type="checkbox"/>符合類型__</p>	

<p>六、坐落相鄰2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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準 第8點</p>
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準 第9點</p>
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 類型__ 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	<input type="checkbox"/> 符合 類型__ 第__款	
<p>八、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4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。</p>	<input type="checkbox"/> 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】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準 第10點</p>
<p>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：  (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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<p>劃定基準 第11點</p>
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 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(m <sup>2</sup> )	未開闢面積(m <sup>2</sup> )
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(m <sup>2</sup> ) (A)			○(m <sup>2</sup> )	
全部更新範圍面積(m <sup>2</sup> ) (B)			○(m <sup>2</sup> )	
應核算之更新單元面積(B-A) <small>精詳列計算式</small>				
※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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			

**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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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 <b>附建築師簽證檢討圖說文件</b> 。	

**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(m <sup>2</sup> )	否 坐落基地面積(m <sup>2</sup> )
1			
2			
3			
合計(m <sup>2</sup> )		$\Sigma A = \bigcirc (m^2)$	
應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		$\bigcirc (m^2)$	
計算結果( $\Sigma A/B \geq 1/2$ ) <small>請詳列計算式</small> ※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(m <sup>2</sup> )
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(m <sup>2</sup> ) (A)		$\bigcirc (m^2)$
更新單元內建築基地之基準容積(m <sup>2</sup> ) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		$\bigcirc (m^2)$
計算結果(A>B) <small>請詳列計算式</small> ※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(m <sup>2</sup> ) (A)	工務局認定函號	
1				
2				
3				
合計(m <sup>2</sup> )		$\Sigma A = \bigcirc (m^2)$		
應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		$\bigcirc (m^2)$		
計算結果( $\Sigma A/B \geq 1/2$ ) <small>請詳列計算式</small> ※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(m <sup>2</sup> )	得計入檢討之建築 物投影面積(m <sup>2</sup> )
			投影面積(m <sup>2</sup> )	坐落之基地面 積(m <sup>2</sup> )		
1						
2						
3						
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)						○(m <sup>2</sup> )
重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (C)					○(m <sup>2</sup> )	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D)					○(m <sup>2</sup> )	
應核算之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)					○(m <sup>2</sup> )	
計算結果(A/B ≥ X) <small>請詳列計算式</small> 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 <b>整體更新單元應符合本項規定</b> 。					

**★檢附文件及認定方式：**

認定方式	相關證明文件
(一)各種構建建築物屋齡(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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input type="checkbox"/> 或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 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(m <sup>2</sup> )		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	
			符合屋齡規定(A <sub>1</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>1</sub> )	符合屋齡規定(A <sub>2</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>2</sub> )
1						
2						
3						
小計(m <sup>2</sup> )			∑A <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑B <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑B <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )

建築物總投影面積(m<sup>2</sup>) (C=∑A<sub>1</sub>+∑A<sub>2</sub>+∑B<sub>1</sub>+∑B<sub>2</sub>)

○(m<sup>2</sup>)

※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<sub>1</sub>+∑A<sub>2</sub>)/C ≥ 1/2) 精詳列計算式  
 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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(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。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

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)】	<input type="checkbox"/>	
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。	<input type="checkbox"/> 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 <b>整體更新單元應符合本項規定</b> 。		
<b>附表一(下列情形請自行檢討勾選)</b>			
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合 第__款	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合 第__款	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	符合	<input type="checkbox"/>
申請人及建築師、專業技師或機構 (第__款檢附簽證無誤)	<b>審查結果(本欄由承辦人員填列):</b> <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明: ) (請加蓋公司大小章)		

**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者，得不受本基準第4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)**

<b>建築物及地區環境評估指標</b>	<b>自行檢核</b>	<b>審查結果</b>
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。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構  
(第  、  款檢附簽證無誤)

**審查結果(本欄由承辦人員填列)：**

符合  
不符合

(請加蓋公司大小章) (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(m <sup>2</sup> )	無電梯設備之建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)
1				
2				
3				
合計(m <sup>2</sup> )				∑A=○(m <sup>2</sup> )
建築物總投影面積(B) (m <sup>2</sup> ) ※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				○(m <sup>2</sup> )
計算結果(∑A/B ≥ 1/2) <small>精詳列計算式</small>				
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。	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 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(m <sup>2</sup> )	應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	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							
						ΣA=○(棟)	ΣB=○(棟)
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)				○(棟)			
計算結果(ΣB/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。 3、現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。						

### (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(m <sup>2</sup> )	應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	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							
						ΣA=○(棟)	ΣB=○(棟)
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)				○(棟)			
計算結果(ΣB/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)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 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 <sup>2</sup> ) (A <sub>1</sub> )	建築面積(m <sup>2</sup> ) (B <sub>1</sub> )	現有容積(m <sup>3</sup> ) (C <sub>1</sub> )
1				
2				
3				
合計		∑A <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑B <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑C <sub>1</sub> =○(m <sup>3</sup> )
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 <sup>2</sup> ) (A <sub>2</sub> )	建築面積(m <sup>2</sup> ) (B <sub>2</sub> )	現有容積(m <sup>3</sup> ) (C <sub>2</sub> )
1				
2				
3				
合計		∑A <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑B <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑C <sub>2</sub> =○(m <sup>3</sup> )
法定建蔽率(%) (D <sub>0</sub> )		○(%)	基準容積(m <sup>3</sup> ) (E <sub>0</sub> )	○(m <sup>3</sup> )
現有建蔽率(%) D <sub>1</sub> =(∑B <sub>1</sub> +∑B <sub>2</sub> )/(∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> )*100%		○(%)	現有容積(m <sup>3</sup> ) E <sub>1</sub> =∑C <sub>1</sub> +∑C <sub>2</sub>	○(m <sup>3</sup> )
計算結果 <small>請詳列計算式</small> 現有建蔽率大於法定建蔽率(D <sub>1</sub> >D <sub>0</sub> ) 現有容積未達基準容積(E <sub>1</sub> ≤E <sub>0</sub> )				
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。	<input type="checkbox"/> 土地登記謄本及建物登記謄本 <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input type="checkbox"/> 航測圖、地籍圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 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)	
<input type="checkbox"/> 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。	
<input type="checkbox"/> 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(不得以廢除巷道作為改善計畫)。

★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)。	<input type="checkbox"/> 建築線指(定)示圖(比例尺不得小於1/500)。 <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 <input type="checkbox"/> 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)。	<input type="checkbox"/> 本府消防局公布之列管清冊。 <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。 <input type="checkbox"/> 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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	該公共設施用地總面積(m <sup>2</sup> )	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)
<p>應檢具下列證明文件：</p> <p>(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。</p> <p>(二)檢附相關圖說並標示該公共設施用地及更新單元範圍。</p>	<input type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 土地權利證明文件 <input type="checkbox"/> 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(m <sup>2</sup> ) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m <sup>2</sup> )		
			第1款(初評為乙級或未達乙級)(A <sub>1</sub> )	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A <sub>2</sub> )	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A <sub>3</sub> )
1					
2					
3					
合計		∑B=○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>3</sub> =○(m <sup>2</sup> )
計算結果(∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> +∑A <sub>3</sub> /∑B≥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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 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	$\Sigma A = \bigcirc$ (幢)							$\Sigma B = \bigcirc$ (幢)
計算結果( $\Sigma B / \Sigma A \geq 2/3$ ) <small>請詳列計算式</small>			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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建築物外牆現況照片(3個月內) <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 違章構造物現況照片(3個月內) <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 檢具專業機構耐震能力詳細 評估鑑定及簽證文件 <input type="checkbox"/> 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：

# 新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點

中華民國110年7月22日新北市政府新北府城更字第1104657867號令訂定發布全文5點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為處理都市更新事業程序終結前之更新單元範圍調整作業程序及相關事項有所依循，訂定本要點。
- 二、都市更新事業概要及事業計畫申請報核後，其調整更新單元範圍之審議程序，應先依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第九條規定及下列先行審議方式後規定辦理，再提新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議確定：
  - （一）事業概要申請報核後，其更新單元範圍應經專案小組先行審議。
  - （二）事業計畫申請報核後未辦理公開展覽及公聽會前，如涉及更新單元範圍調整，本府將視案件需要邀集委員及有關人員召開範圍諮詢會議先行審議。
  - （三）事業計畫已辦理公開展覽及公聽會後，如涉及更新單元範圍調整，應經專案小組先行審議。
- 三、依前點規定提審議會審議案件，事業概要之申請人或事業計畫之實施者應依下列規定辦理：
  - （一）事業概要之更新單元範圍調整經專案小組先行審議後，申請人應於提審議會前召開說明會周知。
  - （二）事業計畫申請報核後未辦理公開展覽及公聽會前，更新單元範圍調整經範圍諮詢會議先行審議後，實施者應於辦理公開展覽前召開說明會周知。
  - （三）事業計畫已辦理公開展覽及公聽會後，更新單元範圍調整經專案小組先行審議後，應依都市更新條例（以

下簡稱本條例)第三十二條規定重行辦理公開展覽及公聽會。

四、都市更新事業概要及事業計畫於申請報核後調整其更新單元範圍者，依下列規定辦理：

(一)事業概要或事業計畫自行劃定更新單元範圍相鄰土地所有權人表達參與更新意願，審議會得依其同意情形審議同意擴大更新單元範圍。其擴大範圍之面積不得超過事業概要或事業計畫申請報核時之自行劃定更新單元面積，且應符合下列條件之一：

1、事業概要之擴大範圍部分應達本條例第二十二條規定之同意比率並獲申請人同意。

2、事業計畫之擴大範圍部分應達本條例第三十七條規定之同意比率並獲實施者同意。

(二)事業概要或事業計畫自行劃定更新單元範圍內土地或合法建築物之所有權人表達不願參與更新，申請人或實施者檢附相關協調證明文件，審議會得依其同意情形審議同意排除更新單元範圍。

(三)事業概要之申請人或事業計畫之實施者自行申請調整更新單元範圍者，應重新取得調整後更新單元範圍私有土地及私有合法建築物所有權人同意，並達本條例第二十二條或第三十七條同意比率。

(四)其他未符前三款規定者，其處理方式得提審議會審議確定。

五、都市更新事業概要及事業計畫申請報核後調整更新單元範圍者，其調整後更新單元應符合新北市都市更新單元劃定基準。

# 都市更新建築容積獎勵辦法(103年版)

中華民國88年3月31日內政部(88)台內營字第8872659號令訂定發布全文9條

中華民國95年4月20日內政部台內營字第0950801769號令修正發布第4、7條條文

中華民國97年10月15日內政部台內營字第0970807946號令修正發布全文16條；並自發布日施行

中華民國99年2月25日內政部台內營字第0990801117號令修正發布第5條條文

中華民國101年2月3日行政院院臺規字第1010122318號公告第12條所列屬「行政院主計處」之權責事項，自101年2月6日起改由「行政院主計總處」管轄

中華民國103年1月10日內政部台內營字第1020813738號令修正第13條、第14條、第16條條文(第13條第1項及第14條自104年7月1日施行)

第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第三項規定訂定之。

第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例第四十四條第一項建築容積獎勵規定。

第三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。

第四條 本條例第四十四條第一項第二款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限：

捐贈公益設施之獎勵容積＝(捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷

費用)。

## 第五條

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積＝(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積＝捐贈金額×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

## 第六條

全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積＝保存維護所需經費×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。

前項保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。



第七條

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、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限。

第八條

建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金，應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

第九條

主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長三年，並以一次為限。

第十條 更新單元為一完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

第十一條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但依第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。

前項舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第十二條 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除第四條至第十一條獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。

第十三條 依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。但本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前已依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於本次修正施行日起九年內，實施者依第七條

、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。

前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項給予獎勵建築容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。

第十四條 （刪除）

第十五條

第十三條第一項但書規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。

第十六條

本辦法自發布日施行。

本辦法中華民國一百零三年一月十日修正條文，除第十三條第一項及第十四條規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

# 都市更新建築容積獎勵辦法(現行版)

中華民國88年3月31日內政部(88)台內營字第8872659號令訂定發布全文9條

中華民國95年4月20日內政部台內營字第0950801769號令修正發布第4、7條條文

中華民國97年10月15日內政部台內營字第0970807946號令修正發布全文16條；並自發布日施行

中華民國99年2月25日內政部台內營字第0990801117號令修正發布第5條條文

中華民國101年2月3日行政院院臺規字第1010122318號公告第12條所列屬「行政院主計處」之權責事項，自101年2月6日起改由「行政院主計總處」管轄

中華民國103年1月10日內政部台內營字第1020813738號令修正第13條、第14條、第16條條文(第13條第1項及第14條自104年7月1日施行)

中華民國108年5月15日內政部台內營字第1080807765號令修正

第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第三項前段規定訂定之。

第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，及整建、維護區段之建築基地，不適用本辦法規定。但依都市更新事業計畫中保存或維護計畫處理之建築基地，不在此限。

第三條 本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第 四 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。

第 五 條 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

第 六 條 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第 七 條 都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積＝社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管

機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。

第 八 條 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

第 九 條 都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。

都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第一項第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計

入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。

前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。

依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。

申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。

第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。

第十條 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
  - 二、黃金級：基準容積百分之八。
  - 三、銀級：基準容積百分之六。
  - 四、銅級：基準容積百分之四。
  - 五、合格級：基準容積百分之二。
- 前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。

第十一條 取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第十二條 採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：

(一) 第一級：基準容積百分之四。

(二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第十三條 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：

(一) 第一級：基準容積百分之六。

(二) 第二級：基準容積百分之四。

(三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第十四條 本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之十。



(二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。

二、未經劃定應實施更新之地區：

(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之七。

(二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。

第十五條 都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。

二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。

三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

第十六條 都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

第十七條 處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查

報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

前項舊違章建築戶，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

第十八條 實施者申請第十條至第十三條獎勵容積，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。
- 二、於領得使用執照前向直轄市、縣(市)主管機關繳納保證金。
- 三、於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

前項第二款保證金，依下列公式計算：

應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×零點七×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

第一項第二款保證金，應由實施者提供現金、等值之政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權，且保證期間或質權存續期間，不得少於第一項第三款所定期間。

依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未依第一項第三款規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

第十九條 中華民國一百零四年七月一日前依本條例一百零

八年一月三十日修正施行前第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於一百零四年七月一日起九年內，實施者依第十條、第十五條或一百零八年五月十五日修正施行前第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。

依前項規定增加之獎勵，經各級主管機關審議通過後，實施者應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地直轄市、縣（市）主管機關設立之都市更新基金，其捐贈比率以百分之四十為上限，由直轄市、縣（市）主管機關視地區特性訂定。

第二十條 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

# 新北市都市更新建築容積獎勵核算 基準(100年版)

中華民國100年8月18日新北市政府北府城更字第1000000801號令訂定發布全文16點，並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。
3. 屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

（二）經政府指定額外提供之公益設施：

1. 係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費

用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A=(B_1+B_2+B_3)\times 1.2/(C_1-C_2-C_3)$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積（ $\leq$ 法定容積之百分之十五）

B<sub>1</sub>：捐贈公益設施土地成本

B<sub>2</sub>：興建成本及設備設施裝修費用

B<sub>3</sub>：提供管理維護基金

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一)協助開闢更新單元週邊公共設施者，應同時符合下列規定：

1. 土地產權私有者應登記為公有。
2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_1=(B_1+B_2+B_3)\times 1.2/(C_1-C_2-C_3)$$

A<sub>1</sub>：協助開闢更新單元週邊公共設施之獎勵容積

B<sub>1</sub>：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B<sub>2</sub>：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B<sub>3</sub>：拆遷安置經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

(二)提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。
2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_2 = (B_1 \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$$

A<sub>2</sub>：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B<sub>1</sub>：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

(三)獎勵容積上限：A=A<sub>1</sub>+A<sub>2</sub>≤法定容積百分之十五。

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A = (B_1 \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（≤法定容積百分之十五）

B<sub>1</sub>：保存維護所需經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

五、依本辦法第七條規定，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、都市生態具有正面貢獻，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，應符合下列規定：

(一)A<sub>1</sub>：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100%≥60%

B=法定建蔽率－設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積／（基地面積－現有巷道）〕	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積3%
B≥15%	獎勵法定容積5%
B≥20%	獎勵法定容積7%
B≥25%	獎勵法定容積9%

(二)A<sub>2</sub>：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

牆面綠覆率：綠覆（綠牆／綠籬）面積／（建築物立面總表面積－開口面積）×100%

露台或屋頂層綠化率：綠覆面積／（露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積）×100%

A<sub>2</sub> = (B<sub>1</sub>×1.2) / (C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub>)

A<sub>2</sub>：立體綠化之獎勵容積（≤法定容積百分之五）

B<sub>1</sub>：立體綠化所需經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

- (三)A<sub>3</sub>：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓（電）梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

機車停車空間應符合新北市建築物機車停車空間設置要點之規定。

$A_3 = B \times 4$  平方公尺

A<sub>3</sub>：獎勵容積（≤法定容積百分之五）

B：增設機車位之數量

前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

- (四)A<sub>4</sub>：對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

$A_4 = (B_1 \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$

A<sub>4</sub>：夜間照明之獎勵容積（≤法定容積百分之三）

B<sub>1</sub>：夜間照明所需經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

- (五)A<sub>5</sub>：同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：
1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
  2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。



3. 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。
4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(六)A<sub>6</sub>：開挖率：

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 6%
B≥15%	獎勵法定容積 8%
B≥20%	獎勵法定容積 10%
B≥25%	獎勵法定容積 12%
B≥30%	獎勵法定容積 15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70%核計。

(七)A<sub>7</sub>：經本市都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

(八)獎勵容積上限： $A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_6 + A_7 \leq$  法定容積百分之二十。

六、依本辦法第七條但書規定，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，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(一)基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1. 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍

之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區 $a=2.6$ ，住宅區或其他分區 $a=2.0$ ）。

2. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區 $a=2.3$ ，住宅區或其他分區 $a=1.8$ ）。
3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區 $a=2.0$ ，住宅區或其他分區 $a=1.5$ ）。
4. 其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區 $a=1.2$ ，住宅區或其他分區 $a=1.0$ ）
5. 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積 $\times 0.8$ 倍核計獎勵容積。

(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	-	獎勵法定容積百分之三

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一)A<sub>1</sub>：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
- (二)A<sub>2</sub>：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之二。

一旦更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_2 = 5\% + \left[ 2\% \times (B_1 - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

A<sub>2</sub>：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B<sub>1</sub>：更新單元土地面積

- (三) A<sub>3</sub>：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_3 = 5\% + \left[ 2\% \times (B_1 - 5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

A<sub>3</sub>：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B<sub>1</sub>：更新單元土地面積

- (四) 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之面積，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

- (一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

- (二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。

- (三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

- (四) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日

前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

1. 建物謄本。
2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。
5. 區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
6. 航照圖。
7. 門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)應同時符合下列情形後，始得申請：

1. 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
2. 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
3. 更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

(二)依下列公式計算獎勵容積：

$$A = (B_1 \times B_2) - B_3 - B_4$$

A：獎勵容積

B<sub>1</sub>：本市平均每戶居住樓地板面積

B<sub>2</sub>：更新後住宅單元數

B<sub>3</sub>：本基準第二點至第十點獎勵容積

B<sub>4</sub>：法定容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。

(二)屬地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。但高氣離子混凝土建築物已依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者，不適用本點。

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之法定容積

(三)屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。

$$A = (B_1 \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$$

A：獎勵容積

B：各項設施所需費用

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

十三、依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地

區，實施者依本基準第五（或六）點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元未鄰接八公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

- 十四、依本辦法第十四條第二項規定申請指定為策略性再開發地區者，實施者應於申請時併同提出事業計畫構想，其內容應能提供豐富多元之公益及公共服務設施，補充當地不足之公共設施，改善都市環境品質；或引進產業活動，吸引國際投資及增加就業人口，為都市競爭注入創意，提升都市機能及經濟活力。

前項策略性再開發地區應於指定後二年內擬具都市更新事業計畫核，逾期未報核者，策略性再開發地區失效。

- 十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額 = (實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值 - 更新成本) × a

基準容積率 ≤ 240% : a = 0

240% < 基準容積率 ≤ 300 % : a = 20%

300% < 基準容積率 : a = 40%

前項更新成本係指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所定之內容。

十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。



# 新北市都市更新建築容積獎勵核算 基準(107年版)

中華民國100年8月18日新北市政府北府城更字第1000000801號令訂定發布全文16點，並自即日生效

中華民國104年6月24日新北市政府新北府城更字第10434354971號令修正發布全文16點，並自104年12月30日生效

中華民國104年8月31日新北市政府新北府城更字第10434380281號令修正發布第13點，並自104年12月30日生效

中華民國105年5月27日新北市政府新北府城更字第10534145281號令修正發布第12點，並自105年5月30日生效

中華民國107年1月8日新北市政府新北府城更字第10635409981號令修正發布第12點，並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

都市更新計畫訂有獎勵規定者，得從其規定。

二、依本辦法第四條規定，申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用，以圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。

（二）第一款之社會住宅每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）之規定；除社會住宅外，其他公益設施之室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，符合無障礙環境需求，產權並應另編建號，單獨登記。

- (三)實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
- (四)實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
- (五)受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
- (六)樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A_2 = (B_{2-1} + B_{2-2} + B_{2-3}) \times 1.2 \div (C_1 - C_2 - C_3)$$

A<sub>2</sub>：捐贈公益設施之獎勵容積（≤法定容積之百分之十五）

B<sub>2-1</sub>：捐贈公益設施土地成本

B<sub>2-2</sub>：興建成本及設備設施裝修費用

B<sub>2-3</sub>：提供管理維護基金

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用（以 C<sub>1</sub>×11%核計）

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或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，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一)協助開闢更新單元周邊公共設施者，應同時符合下列規定：
1. 土地產權私有者應登記為公有。
  2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。

3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{3-1} = (B_{3-1} + B_{3-2} + B_{3-3}) \times 1.2 / (C_1 - C_2 - C_3)$$

$A_{3-1}$ ：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

$B_{3-1}$ ：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

$B_{3-2}$ ：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

$B_{3-3}$ ：拆遷安置經費

$C_1$ ：二樓以上更新後平均單價

$C_2$ ：單位興建成本

$C_3$ ：單位管銷費用（以  $C_1 \times 11\%$  核計）

(二) 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。
2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{3-2} = \left[ \frac{B_{3-4} \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)} \right] \div 1.5$$

$A_{3-2}$ ：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

$B_{3-4}$ ：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

$C_1$ ：二樓以上更新後平均單價

$C_2$ ：單位興建成本

$C_3$ ：單位管銷費用（以  $C_1 \times 11\%$  核計）

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A_4 = (B_4 \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$$

A<sub>4</sub>：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（≤法定容積百分之十五）

B<sub>4</sub>：保存維護所需經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用（以 C<sub>1</sub>×11%核計）

五、依本辦法第七條規定，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、都市生態具有正面貢獻，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，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

（一）設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，得予獎勵法定容積：

$A_{5-1} = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$ 本款設計建蔽率計算： $\text{建築面積} / (\text{基地面積} - \text{更新後現有巷道面積})$	獎勵法定容積額度
$A_{5-1} \geq 10\%$	3%
$A_{5-1} \geq 15\%$	5%
$A_{5-1} \geq 20\%$	7%
$A_{5-1} \geq 25\%$	9%

（二）增設機車或自行車停車位：基地位於大眾運輸系統之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）、圖書館、博物館、文化藝術中心、市民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓（電）梯間出入口，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

$A_{5-2} = \text{增設機車位之車位數} \times 4 \text{ 平方公尺}$

$A_{5-2}$ ：增設機車位之獎勵容積（ $\leq$ 法定容積百分之五）

本款機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。設置機械汽車停車位者，不適用本獎勵。

- (三) 供不特定公眾通行之基地內通道：經本市都市更新審議委員會審議同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。

- (四) 無障礙空間規劃：更新後建築物規劃為住宅使用，並符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之一，達該指標四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三。申請本項獎勵者，實施者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，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$B_{5-4} = A_{5-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2$

$B_{5-4}$ ：申請新建住宅無障礙環境性能評估基準應提供之保證金

$A_{5-4}$ ：因申請新建住宅無障礙環境性能評估基準增加之容積樓地板面積

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價 $\times$  6%；單位管理費用：平均銷售單價 $\times$  5%）

1. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金

不予退還。

2. 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

(五)智慧建築設計：申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為銀級者，得予獎勵法定容積百分之一，符合等級為黃金級以上者，得予獎勵法定容積百分之三。實施者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，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B_{5-5} = A_{5-5} \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

$B_{5-5}$ ：申請智慧建築標章獎勵應提供之保證金

$A_{5-5}$ ：因申請智慧建築標章獎勵增加之容積樓地板面積  
銷售淨利：與本點第(四)款相同

1. 未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。
2. 申請智慧建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

六、依本辦法第七條但書規定，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，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一)基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮（不含造型板、雨遮）淨寬四公尺建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1. 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積乘以一點八倍核計獎勵容積。
2. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點五倍核計獎勵容積。
3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點二倍核計獎勵容積。
4. 面臨一條或臨二條以上但未全部退縮者，以實際退縮面積核計獎勵容積。
5. 退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。
6. 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

(二)街角廣場規劃應設置於道路轉角處，並配合周邊無遮簷人行道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。

廣場兩側與騎樓連接，得於上方加設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積乘以零點八倍核計獎勵容積。本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列(街角廣場面積計算詳附圖所示)。

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得相關標章之候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予法定容積百分之三之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵應符合下列規範。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B_7 = A_7 \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B<sub>7</sub>：申請綠建築標章獎勵應提供之保證金

A<sub>7</sub>：因綠建築標章獎勵增加之容積樓地板面積銷售淨利：與第五點第(四)款相同

前項保證金退還方式依下列規定：

- (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二)未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三)依限取得申請標章等級但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得標章等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。
- (四)申請綠建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	申請事業計畫報核者之獎勵法定容積額度
一年內	10%
二年內	9%
三年內	8%
四年內	5%
五年內	5%
六年內	5%
經本府同意延長者，於延長期間內	5%

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：



(一)更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

(二)於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_{9-2} = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$

$A_{9-2}$ ：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

(三)於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_{9-3} = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$

$A_{9-3}$ ：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路、其他公共設施用地或屬法定山坡地者，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一)應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十點獎勵上限者，始予申請核計。

(二)獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶

並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。

(三)實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

(四)舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

1. 建物謄本。
2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。
5. 區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
6. 航照圖。
7. 門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)應同時符合下列情形後，始得申請：

1. 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
2. 更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
3. 更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

(二)依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{11} = (F_{11} \times \text{更新後住宅單元數}) - A_{11-1} - \text{法定容積}$$

$A_{11}$ ：獎勵容積

$F_{11}$ ：本市平均每戶居住樓地板面積

$A_{11-1}$ ：本基準第二點至第十點獎勵容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一)更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積。不得適用施行細則第五十二條規定：

$$A_{12-1} = FA_1 \times 10\%。$$

$A_{12-1}$ ：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積。

$FA_1$ ：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。

- (二)合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算獎勵容積。但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用之：

$$A_{12-2} = FA_2 \times F_{12}。$$

$A_{12-2}$ ：屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積。

$FA_2$ ：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積。

$F_{12}$ ：合法建築物樓層數為四層者以百分之十計；合法建築物樓層數為五層以上者以百分之十二計。

- (三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限：

$$A_{12-3} = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) \div (C_1 - C_2 - C_3)。$$

$A_{12-3}$ ：提供天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用獎勵容積。

$C_1$ ：二樓以上更新後平均單價。

$C_2$ ：單位興建成本。

C<sub>3</sub>:單位管銷費用(以 C<sub>1</sub>×11%核計)。

(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別，依下列規定核給獎勵。但私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用之：

1. 計算方式如下表：

產權級別計算：事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數)÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	百分之二	百分之四
達一百以上者且未達一百五十者	百分之四	百分之六
達一百五十以上者	百分之六	百分之八

2. 前目之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若本款異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

3. 同意比例有異動情形時之辦理方式如下：

(1)都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書，本項獎勵應依撤銷後之同意比例重新計算。

(2)都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，其獎勵容積額度得依前述比例增加計算。

(3)於都市更新事業計畫公開展覽期滿時之同意比例已達上表獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救

不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

1. 協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：
    - (1) 計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。
    - (2) 計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度達三十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。
  2. 鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍。
- (六) 更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準之一定等級者，依下列規定給予獎勵：
1. 達第二級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達第一級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五。
  2. 申請前目獎勵者，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申請性能評估基準以上認證，且保證金應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照，並應提供因獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，其公式計算如下：
$$A_{12-4} = B_{12-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2。$$

$A_{12-4}$ ：申請新建住宅結構安全性能評估基準應提供之保證金。

$B_{12-4}$ ：因申請新建住宅結構安全性能評估基準增加之容積樓地板面積。

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價一單位興建

成本－單位銷售費用－單位管理費用(單位銷售費用：平均銷售單價× 6%；單位管理費用：平均銷售單價× 5%)。

3. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。
4. 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

十三、依本基準規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前，業經指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五點至第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元具下列情形之一者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。

(一)未鄰接八公尺以上計畫道路。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

(二)位於法定山坡地。

(三)更新後每戶總價達六千萬以上或其室內主建物面積總計一百八十五平方公尺以上之住宅單元戶數，達總住宅戶數百分之五十以上者。

十四、依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政

府指定額外提供公益設施之容積獎勵，其公益設施項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或社會住宅為原則，但更新單元附近地區如無前述四項設施之需求，或經本府認定有更高需求者，得設置該四項以外之項目。

具有下列情形之一者，不受前項百分之三十之限制：

(一)法定容積未達百分之三百者。

(二)實施者為自組都市更新會者。

第一項申請獎勵額度達到上限者，得再依本基準其他獎勵項目規定申請，其獎勵容積總和仍應符合第十三點規定。

十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額＝（實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值－更新成本） $\times a$

基準容積率 $\leq 240\%$ ： $a=0$

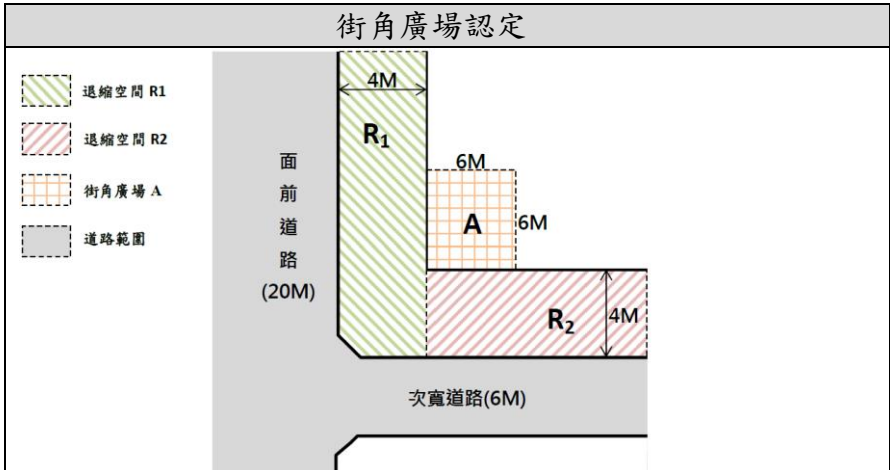
$240\% < \text{基準容積率} \leq 300\%$ ： $a=20\%$

$300\% < \text{基準容積率}$ ： $a=40\%$

前項更新成本係指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所定之內容。

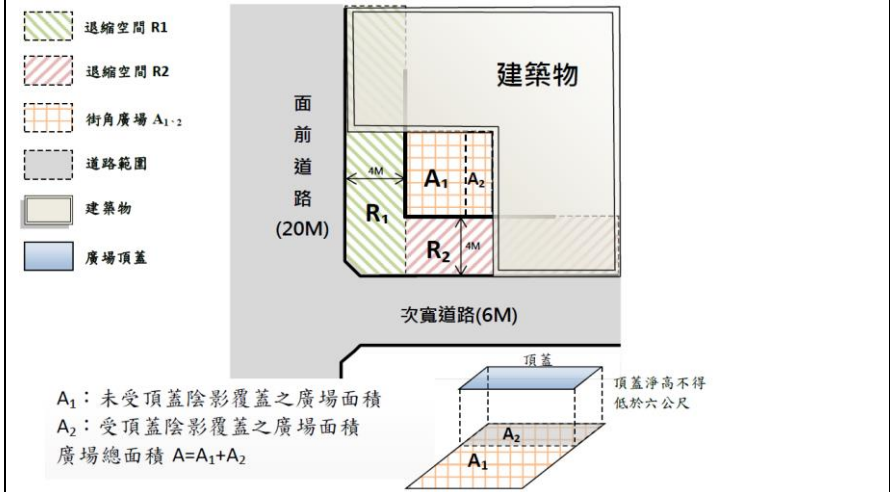
十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。

附圖



說明

街角廣場認定範圍：街角處人行步道外之空間(A)始屬街角廣場認定範圍  
 最小設置範圍：不得低於 36 平方公尺，最短邊長度：6 公尺



說明

街角廣場若與騎樓連結，則應設置頂蓋，頂蓋淨高不得低於六公尺。



# 新北市都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國 108 年 10 月 2 日新北市政府新北府法規字第 1081795883 號令訂定發布全文 12 條條文

第 一 條 新北市政府（以下簡稱本府）為依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定訂定容積獎勵相關事項，並執行都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）規定，訂定本辦法。

第 二 條 建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。

依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。

第 三 條 為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積＝（捐贈本府都市更新基金金額×建築基地基準容積）／（建築基地申請當期之土地公告現值總額×一點四）。

第 四 條 為本市都市環境及街道景觀，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場，並配合其周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。

前項無頂蓋街角廣場，應符合下列規定：

- 一、設置於面臨計畫道路或已指定建築線現有巷道之建築基地兩側。
- 二、設置面積應達三十六平方公尺以上。
- 三、各邊長度應達六公尺以上。

第 五 條 依本府公告之都市更新計畫，於基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道，供不特定之公眾通行者，得

申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。

第 六 條 合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：

一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。

二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。

第 七 條 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，而依本市都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得申請基準容積百分之十之獎勵。

第 八 條 依容獎辦法第七條第一項規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數依附表二規定。

前項公告，應記載所需設施之項目、最小面積、區位條件、空間配置、設施（備）需求、管理維護費用及其他相關事項。

依第一項規定提供設施者，應依前項公告內容及管理機關需求辦理，且其設施之區分所有建築物共有部分及基地應有部分，併同專有部分之所有權，應無償登記為本市。

第 九 條 依容獎辦法第十七條第一項規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應於事業計畫核定前檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。

前項舊違章建築戶，係指中華民國八十一年一月十日前建造完成並申請門牌者。

依第一項申請容積獎勵者，應同時檢附足以認定前項舊違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件如下：

- 一、建物謄本。
- 二、戶口遷入證明。
- 三、稅籍證明。
- 四、自來水接水或電力接電證明。
- 五、區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
- 六、航照圖。
- 七、門牌編訂證明。
- 八、坐落土地異動索引。
- 九、其他相關證明文件。

第十條 依容獎辦法第十九條第二項規定，以現金捐贈本市都市更新基金者，應依下列公式計算捐贈金額，並於取得建造執照前全數一次捐贈：捐贈金額＝依容獎辦法第十九條第一項規定增加之建築容積樓地板面積×（二樓以上更新後平均單價－共同負擔平均單價）×捐贈比率。

前項捐贈比率，依建築基地之基準容積率規定如下：

- 一、百分之二百四十以下者，其比率為零。
- 二、超過百分之二百四十至百分之三百以下者，其比率為百分之二十。
- 三、超過百分之三百者，其比率為百分之四十。

第十一條 都市更新事業計畫適用中華民國一百零八年五月十五日修正發布之容獎辦法規定者，應一併適用本辦法。

第十二條 本辦法自發布日施行。

附表一

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
一	全部建築基地	(一) 更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	基準容積之百分之八
二		(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	基準容積之百分之十
三	非工業區或產業專用區之建築基地	(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	基準容積之百分之十二
四		(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (一) 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (二) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	基準容積之百分之十五
五	策略性更新地區或策略性再開發地區之建築基地	(二) 自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (三) 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (四) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五。	基準容積之百分之二十
六		(一) 自建築線退縮淨寬八公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (二) 自基地境界線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之二十。	基準容積之百分之三十

附表二

項次	設施項目	獎勵係數
一	社會住宅、公共托老中心或銀髮俱樂部。	一點八
二	創新創業育成基地、公共化幼兒園、公共托育中心或健身中心。	一點五
三	其他公益設施。	一點五

## 新北市○區○段○小段○地號等○筆土地

### 申請容積獎勵協議書

- 一、綠建築標章容積獎勵(\_\_\_\_\_級)
- 二、智慧建築標章容積獎勵(\_\_\_\_\_級)
- 三、耐震標章容積獎勵
- 四、無障礙設計 P.S. 選擇本項者應擇一申請
  - 住宅建築標章容積獎勵
  - 住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境容積獎勵(第\_\_\_\_\_級)

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：

P.S. 本協議書範本中，凡列有「P.S.」號或有外框內之文字，係為附加說明，閱讀後宜予刪除，不宜列入正式之協議書內。

P.S. 協議書及附件每頁(含正面、反面，並包括封面及封底)均應加蓋騎縫章(甲、乙兩方均須用印)，倘乙方無騎縫章，應以乙方印鑑章替代(公司法人為公司印鑑大小章)。

P.S. 附件資料倘非正本者，均應加蓋與正本相符章及乙方印鑑章(公司法人為公司印鑑大小章)。

## 目 錄

### 協議書

#### 附件一、申請基地基本資料

(1)申請基地之地號表

(2)申請基地之地籍圖謄本、土地登記謄本

(3)建造執照申請書影本

#### 附件二、各項獎勵設計說明文件

P. S. 依所申請之標章分別提供可資佐證之文件，例如標章評估總表、設計內容等

附件三、都市設計審議核備函 P. S. 倘無需都市設計審議者免附，並請刪除本項

附件四、當期土地公告現值資料 P. S. 例如地籍謄本

附件五、公司(變更)登記表

附件六、建造執照及雜項執照建築師簽證表

附件七、委託建築師事務所之委託書

P. S. 倘為乙方自行申請無委託者免附，並請刪除本項

附件八、會員證書或開業證書

# 新北市○區○段○小段○地號等○筆土地

## 申請容積獎勵協議書

立協議書人 新北市政府 (以下簡稱甲方)  
(以下簡稱乙方)

茲就乙方(為申請容積獎勵建築物之建造執照所載起造人)擬具之新北市○區○段○地號等○筆土地(以下簡稱本案),依「○○都市計畫(○○)案」土地使用分區管制要點第○○點及「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定,雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書),條款如后,以茲遵守:

第1條 本案範圍包括新北市○區○段○小段○地號 P.S.請填寫本協議書所有申請地號等○筆土地,面積○平方公尺(詳附件)。

第2條 甲方核定本案因依土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定,核予獎勵項目及面積:

P.S.均為計算至小數點以下2位後無條件捨去 P.S.請加註計算式

P.S.依個案之情形選擇適用項目,可複選

一、申請綠建築設計獎勵:所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。

二、申請智慧建築設計獎勵:所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。

三、申請耐震設計獎勵:所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。



%)。

四、申請無障礙設計獎勵：P. S. 選擇本項者應擇一申請

(一) 申請無障礙住宅建築獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_\_%)。

(二) 申請住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_\_%)。

前項申請容積獎勵所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_\_%)。

第3條 乙方應於本案使用執照核准翌日起2年內，取得下列標章或通過評估：

P. S. 依個案之情形選擇適用項目，可複選

P. S. 本協議書內各項分級評估等級文字，均依乙方承諾取得之標章或評估等級填入

一、取得綠建築分級評估\_\_\_\_\_級之綠建築標章。

二、取得智慧建築分級評估\_\_\_\_\_級之智慧建築標章。

三、取得耐震標章。

四、無障礙設計：P. S. 選擇本項者應擇一申請

(一) 取得無障礙住宅建築標章。

(二) 通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第\_\_\_\_\_級。

第4條 本協議書簽訂後，因建造執照變更設計致使本協議書內容變更時，乙方應依下列規定辦理：

一、變更設計內容導致本協議書申請容積獎勵面積、保證金或標章、評估等級變更時，應於核發使用執照前，與甲方依前開變更後內容重新簽訂協議書。

二、變更設計僅涉起造人變更時，應依下列規定辦理：

(一) 乙方應檢具變更前及變更後相關權利人(包含權利義務承擔人或起造人等)共同協議同

意且已完成公證程序之各項容積獎勵項目之權利義務移轉內容書面文件，並於核發使用執照前經甲方同意後，得依該文件內容辦理保證金、維護費用繳納及退還事宜，免重新簽訂協議書。

(二) 前開書面文件應載明保證金及維護費用繳納人、保證金退還對象及容積獎勵項目之相關權利義務承擔人。

三、 未於核發使用執照前完成前2目規定事項者，倘後續依限取得容積獎勵項目之標章或通過評估，則保證金仍逕予退還乙方，且相關權利義務亦由乙方承擔。

第5條 乙方依第3條於期限內取得獎勵項目之標章或通過評估自願繳交保證金之金額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、 獎勵容積保證金金額：以申請建造執照時P.S.係以所申請之建照法令適用日為準基地範圍內土地當期平均公告現值乘以獎勵容積樓地板面積之0.45倍計算（後續倘因變更設計導致建造執照法令適用日變更時，應以該執照最新法令適用日當時之土地平均公告現值計之），應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整（依第2條申請之獎勵項目分別計算至元為止小數點後無條件進位，並載明加總後金額）。

(一) 申請綠建築設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

(二) 申請智慧建築設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

(三) 申請耐震設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

(四) 申請無障礙設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

P.S. 請加註計算式

P.S. 倘先前乙方申請之容積項目曾違反協議書內容未依限繳交保證金或未取得所申請之標章，則本次申請之保證金金額應加倍計算

二、獎勵容積保證金繳納時間及方式：乙方應於核發使用執照前繳交予甲方，得選擇下列任一種方式繳交，繳交後不得轉換：

(一) 現金(乙方應於繳款後檢具繳款證明文件影本予甲方)。

(二) 設定質權之金融機構定期存款單。依其性質記載「新北市政府」為質權人或被保證人，且加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。金融機構，指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或中華郵政股份有限公司。

(三) 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。其本票、支票、保付支票或郵政匯票應為即期，並以「新北市住宅及都市更新基金」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「新北市住宅及都市更新基金」為受款人。

(四) 金融機構之書面保證，但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。其保證期限應至使用執照核准翌日起加計2年6個月以上。

三、獎勵容積保證金退還時間及方式：

(一) 乙方應於取得容積獎勵項目之標章或通過評估後，檢附使用執照及標章或通過評估核定之相關文件、保證金及維護費用繳交證明、維護管理計畫、依第9條第3款第1目規定權利義務移轉交代等書面文件以及依第9條第3款第2目規定交付維護管理計畫之證明文件，向甲方申請無息退還保證金(倘為定存單所滋生利息應由出質人領取)。

(二) 前目退還方式，以定期存款單繳納者，經甲方退還定期存款單後，由乙方向金融機構提出質權消滅通知；以書面連帶保證繳納者，經甲方退還書面連帶保證後，由乙方書面通知金融機構解除保證責任；以其他方式繳納者，由甲方以匯款方式退還至乙方帳戶。

第6條 乙方應以下列條文履行各項獎勵項目維護費用：

P. S. 依個案情形選擇適用項目

乙方自願繳交各項獎勵項目維護費用之金額、繳納時間及方式，說明如下：

- 一、 維護費用金額：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%分別計算之(依第2條申請之獎勵項目分別計算至元為止小數點後無條件進位)。
- 二、 維護費用繳交時間及方式：乙方應於核發使用執照前繳交維護費用至本府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。
- 三、 前款提列之費用應與公寓大廈公共基金分開繳交，由本府代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向甲方申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

乙方已簽訂義務性協議書，維護費用說明如下：

本案依都市計畫法施行細則第46條規定應取得「銀級」綠建築及「銅級」智慧建築標章，並以○○年○○月○○日新北府城○字第○○○○號函與新北市政府簽訂義務性協議書在案。有關本協議書第4條、第5條、第6條及第9條涉及維護費用之內容，皆依前開義務性協議書之內容辦理。

第7條 違反本協議書相關規定

- 一、 乙方尚未履行協議書第5條規定於核發使用執照前

完成繳交保證金，甲方得廢止原容積獎勵，並另命乙方接續辦理建造執照變更設計，乙方不得提出異議。

- 二、 乙方未依第3條規定期限取得各項獎勵項目標章等級或通過評估等級，乙方同意所繳納之保證金全額由甲方沒入，並納入甲方設立之「新北市住宅及都市更新基金」，不得請求歸還，亦不得提出異議。
- 三、 違反前2款者，甲方得將未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議，且後續乙方重新申請本案容積獎勵或依都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點規定申請之各項容積獎勵時，應繳交之保證金金額加倍計算，且應載明於協議書內，始得核准其獎勵。

第8條 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任一方之事故，致影響本協議書進行者，應由雙方另行協議並以書面為之。

第9條 其他事項

- 一、 本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等相關法令之規定，並準用民法相關規定。另本協議書內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。
- 二、 協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充，應由雙方協議同意並以書面為之。
- 三、 權利、義務移轉注意事項：
  - (一) 乙方取得各項獎勵項目標章或通過評估前，產權移轉予第三人或買受人時，乙方應載明各項獎勵項目維護費用及依第9條第3款第2目規定提列之維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得依第3條之獎勵項目標章等級或評估等級，列入產權移轉交代，並經雙方書面同

意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。如因該第三人或買受人未履行本協議書致甲方損失部分，乙方應負全部責任。

(二) 乙方應提列各項獎勵項目之維護管理計畫，由建築師或相關專業技師製作、簽證，並於取得各項獎勵項目標章或通過評估後，應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，並交付維護管理計畫，確實進行後續維護管理事宜。其內容應包含下列項目：

- 1、各項獎勵項目維護費用金額。
- 2、各項獎勵項目相關設施設備維護管理計畫：應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項、更新標準。
- 3、各項獎勵項目標章或評估申請延續認可程序及相關費用。
- 4、各項獎勵項目相關設施設備及材料型錄、圖說、出廠證明、廠商保固年限。
- 5、各項獎勵項目相關設施設備使用說明及維護事項。

四、本協議書以中華民國法律為準據法。

五、本協議書正本2份、副本6份，由甲方及乙方各執正本1份、副本3份。

立協議書人：

甲 方：新北市政府  
代 表 人：侯友宜  
地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號

乙 方：  
統 一 編 號：  
負 責 人：  
地 址：

P. S. 立協議書人(起造人)簽章(公司法人為公司印鑑大小章)

中 華 民 國 年 月 日

# 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」增列捐贈都市更新基金繳納時間點處理原則

中華民國110年6月15日新北府城更字第1104656759號函

- 一、依108年10月2日訂定發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第3條、第10條規定及110年1月29日本府財務收支及公有建物聯合審查第11次研商會議會議紀錄辦理。
- 二、依本辦法第3條、第10條規定以現金捐贈新北市住宅及都市更新基金者得申請容積獎勵，以下依申請樣態分述繳納新北市住宅及都市更新基金時機點及相關處理方式：
  - (一)本辦法第3條：為有效管控及推動都市更新案，以明確化容積獎勵義務，實施者應於事業計畫核定前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金，並檢附其繳納證明文件報府續辦核定作業。
  - (二)本辦法第10條：適用都市更新建築容積獎勵辦法第19條第2項規定申請容積獎勵之案件，實施者應於建造執照核准前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金。
- 三、適用100年8月18日訂定發布、107年1月8日修正發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第3點及第15點捐贈都市更新基金之案件，實施者應於建造執照核准前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金。



# 新北市都市更新審議原則(102年版)

中華民國96年1月1日臺北縣政府訂定全文4點

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號令修正發布全文4點；並自即日起生效

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；並自即日起生效

- 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
一、申請容積獎勵經費核算	(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： <ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>3. C3以單位興建成本×(五%+六%)核算。</li><li>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。</li></ol> (二)申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽證之估價證明文件。

<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"> <li>1. 捐贈公益設施土地成本(B1)</li> </ol> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價。}$ <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"> <li>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<math>\times 1.25</math>)<math>\times C2</math>。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>三、申請協助開關或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>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p> <p>(一) 協助開關更新單元內或其周邊公共設施：其開關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"> <li>1. 以實際被覆面積計算。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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案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。

(三) A3指增設機車或自行車停車位：

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案約載明，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。

(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案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。

(五) A5指都市防災：

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。

(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。

(七) A7指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草案約載明留設

	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。
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>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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
七、申請綠建築設計容積獎勵	<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>
八、申請處理占有他	申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶戶數以

人土地之舊違章 建築戶之容積獎 勵者	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。
九、停車位	<p>(一) 機車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</li> <li>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。</li> <li>4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二) 汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</li> </ol> <p>(三) 其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
十、機電設備空間、陽台及雨遮	<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>

	(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。
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	(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。 (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。 (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。
十三、巷道廢止或改道及廢水改道	(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。 (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)： 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。 (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。
十四、公共設施保留地配合辦理事宜	(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。 (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。
十五、管理維護	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： (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。 (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約草約。 (三) 本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部

	<p>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>
--	---

附表二

項 目	審 議 原 則
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	<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>
二、估價內容及條件	<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>
三、選配事項	<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書表明分配方式處理。</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一〇〇〇八〇九二四號函規定,其事業計畫書未表明分配方式者,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>
四、計畫實施之確保	<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>
五、信託契約	<p>信託契約(草案)納入計畫書附錄。</p>
六、共同負擔	<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;鑽探費用以每戶七萬五千元提列;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) 共同負擔管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,仍應於各分配單元載明其預先分配之車位編號。</p>



圖一：立體綠化設計示意圖



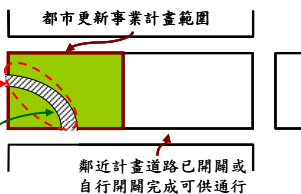
圖二：廢改道示意圖

情形一：

巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

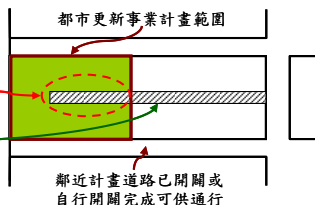


情形二：

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者

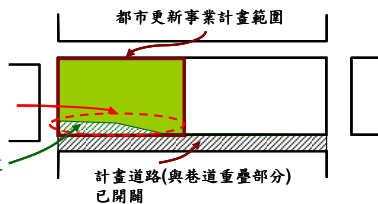


情形三：

大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道

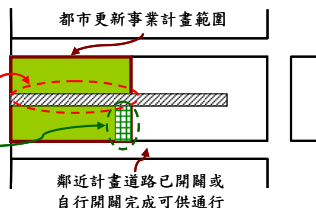


情形四：

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



# 新北市都市更新審議原則(105年版)

中華民國96年1月1日臺北縣政府訂定全文4點

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號令修正發布全文4點；並自即日起生效

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；並自即日起生效

中華民國105年6月28日新北市政府新北府城更字第10534159111號令修正第3點規定，並自105年7月1日生效

- 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
一、申請容積獎勵經費核算	(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： <ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>3. C3以單位興建成本×(5%+6%)核算。</li><li>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。</li></ol> (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>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"> <li>1. 捐贈公益設施土地成本(B1)</li> </ol> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價。}$ <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>三、申請協助開關或管理維護更新單元邊內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>申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定：</p> <p>(一) 協助開關更新單元內或其周邊公共設施：其開關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</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"> <li>1. 以實際被覆面積計算。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

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

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。

(三) A3指增設機車或自行車停車位：

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。

(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。

(五) A5指都市防災：

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。

(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。

(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>六、配合都市發展而留設需要面積開放空間、人行步道上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) 基地配置自建建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 實際退縮面積之計算不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得</li> </ol>

	<p>另行考量。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</li> <li>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。</li> <li>4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(3) 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。</li> <li>(4) 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。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二) 汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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獎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。</li> <li>2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</li> </ol> <p>(三) 其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，以足數各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性與產權歸屬。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>十、機電設備空間、陽台及雨遮</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(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，且非必要不得配置於居室空間。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol>
<p>十一、綠化植栽</p>	<p>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。</p>

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"> <li>1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。</li> <li>2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</li> <li>3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</li> <li>4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。</li> <li>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。</li> </ol> <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</p>

	<p>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) 其他依本會議決應載明者。</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
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	<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>
二、估價內容及條件	<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>
三、選配事項	<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書表明分配方式處理。</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○○○○八〇九二二四號函規定,其事業計畫書未表明分配方式者,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>
四、計畫實施之確保	<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>
五、信託契約	信託契約(草案)納入計畫書附錄。
六、共同負擔	<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;鑽探費用以每戶七萬五千元提列;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) 共同負擔管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	實施者因折價抵付獲配之停車位,仍應於各分配單元載明其預先分配之車位編號。

圖一：立體綠化設計示意圖



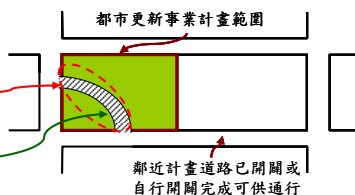
圖二：廢改道示意圖

情形一：

巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

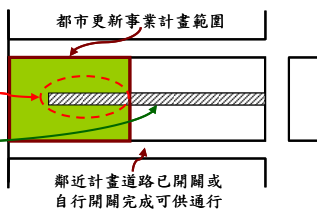


情形二：

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者

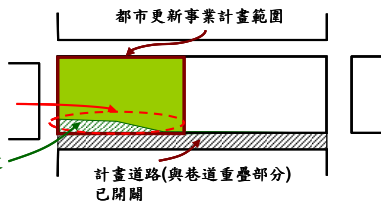


情形三：

大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道

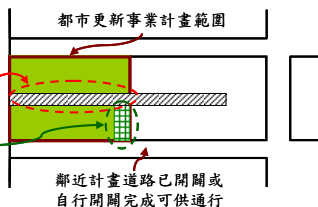


情形四：

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



# 新北市都市更新審議原則(106年版)

中華民國96年1月1日臺北縣政府訂定全文4點

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號令修正發布全文4點；並自即日起生效

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；並自即日起生效

中華民國105年6月28日新北市政府新北府城更字第10534159111號令修正第3點規定，並自105年7月1日生效

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；並自即日起生效

- 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
一、申請容積獎勵經費核算	(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： 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×(5%+6%)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。 (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>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"> <li>1. 捐贈公益設施土地成本(B1)</li> </ol> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價。}$ <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>三、申請協助開關或管理維護更新單元邊內或其周邊或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者</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>(一) 協助開關更新單元內或其周邊公共設施：其開關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</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"> <li>1. 以實際被覆面積計算。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

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

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。

(三) A3指增設機車或自行車停車位：

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。

(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。

(五) A5指都市防災：

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。

(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。

(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。
六、配合都市發展特殊需要面積開放空間、人行步道上及騎樓之容積獎勵者	<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) 基地配置自建建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
七、申請綠建築設計容積獎勵	<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>
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>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</li> <li>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。</li> <li>4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二) 汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。</li> </ol> <p>(三) 其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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產權歸屬。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<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>
<p>十一、綠化植栽</p>	<p>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。</p>

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"> <li>1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。</li> <li>2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</li> <li>3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</li> <li>4. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。</li> <li>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。</li> </ol> <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</p>



	<p>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
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	<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>
二、估價內容及條件	<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>
三、選配事項	<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>
四、計畫實施之確保	<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>
五、信託契約	<p>信託契約(草案)納入計畫書附錄。</p>
六、共同負擔	<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;鑽探費用以每戶七萬五千元提列;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) 共同負擔管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>

圖一：立體綠化設計示意圖



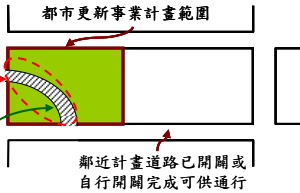
圖二：廢改道示意圖

情形一：

巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

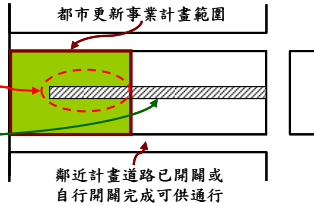


情形二：

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者

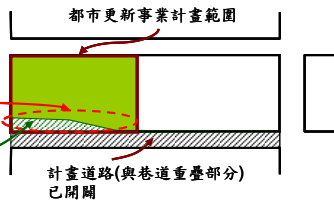


情形三：

大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道

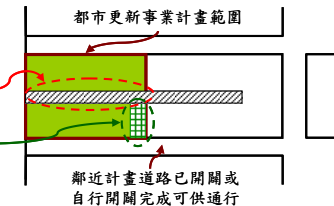


情形四：

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



# 新北市都市更新審議原則(現行版)

中華民國96年1月1日臺北縣政府訂定全文4點

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號令修正發布全文4點；並自即日起生效

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；並自即日起生效

中華民國105年6月28日新北市政府新北府城更字第10534159111號令修正第3點規定，並自105年7月1日生效

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；並自即日起生效

中華民國110年5月14日新北市政府新北府城更字第1104654494號令修正發布全文24點

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，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、申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。
- 四、事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫：
  - (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。
  - (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。
- 五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應

併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。

六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定：

（一）用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。

（二）捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。

（三）捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。

（四）捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。

七、依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。

八、依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。

九、依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二

點五公尺。

(二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。

(三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。

十、依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。

十一、依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。

十二、供公眾通行之人行步道應符合下列規定：

(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。

(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。

(四)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，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。

(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。

(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

(七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。

十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。

建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。

植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。

十四、機車停車位之設置應符合下列原則：

(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。

(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、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，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。

(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：

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。

2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。

汽車停車位之設置應符合下列原則：

- (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。
- (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。
- (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。
- (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後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。
- (五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。

十五、機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：

- (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。
- (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。
- (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。

十六、都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，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，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：

- (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。
- (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
- (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行



者且應維持原使用性質者。

(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。

都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：

- (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。
- (二)水道之改道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，且改道後之新水道下方不得設置地下室。

十七、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。
- (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。
- (三)實施者自提修正更新單元範圍。
- (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。

經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。

十八、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：

- (一)更新單元範圍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，得以本條例第六十六條規定辦理。
- (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。

十九、最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：

- (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指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。所有權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- (二)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，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。

二十、估價原則及條件規範如下：

- (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。
- (二)屬更新前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。
- (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，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。
- (四)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。
- (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：
  - 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。
  - 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。

3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。

(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下：

1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。

2、應於估價條件中敘明相關折減內容。

(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。

二十一、選配事項應符合下列規定：

(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及選配原則辦理。

(二)選配原則中不得規範下列事項：

1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。

2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。

(三)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。

二十二、共同負擔提列原則規範如下：

(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。

(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未

採該項目之差價，且應檢附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。

- (三)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。
- (四)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。若實施者所提列容積移轉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審議會審議時參考。
- (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。
- (六)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審議會審議時參考。

二十三、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。

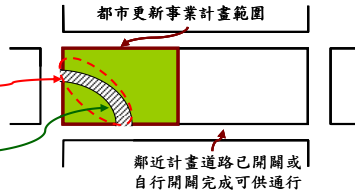
二十四、於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。

## 附圖：廢改道示意圖

情形一：  
巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

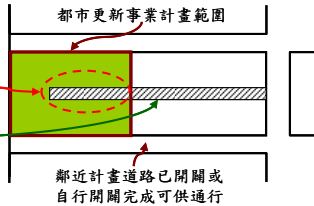
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形二：  
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

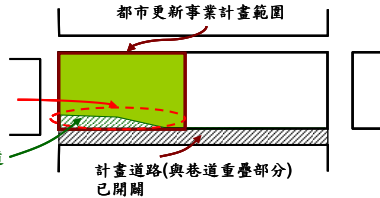
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形三：  
大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

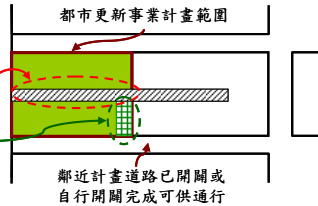
大於計畫道路之巷道



情形四：  
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



# 新北市都市更新案件審查收費標準

中華民國103年3月12日新北市政府北府法規字第1030342319號令訂定發布全文4條條文

中華民國107年9月12日新北市政府新北府法規字第1071680511號令修正

第一條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 新北市政府(以下簡稱本府)之都市更新案件審查費，包括基本項目審查費及加計項目審查費如附表。基本項目審查費，於實施者向本府申請都市更新事業概要、都市更新事業計畫(以下簡稱事業計畫)或權利變換計畫(以下簡稱權變計畫)時，繳納之。加計項目審查費，於事業計畫或權變計畫核定發布實施前或於都市更新案件終止時，由本府通知實施者繳納之。

前項所稱都市更新案件終止，指下列情形之一者：

- 一、實施者撤回都市更新之申請。
- 二、本府駁回都市更新之申請。

第三條 有下列情形之一者，得免收審查費：

- 一、更新單元位於依都市更新條例第七條第一項劃定之更新地區。
- 二、因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力事由致遭受損害，有重建必要之合法建築物。
- 三、有危險之虞之高氯離子混凝土或輻射污染而有立即拆除或修繕補強之建築物。
- 四、中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，且耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。

第 四 條 申請都市更新案件，經實施者撤回或經本府駁回時，已繳納之基本項目費用不予退還。

第 五 條 本標準自發布日施行。

附表（單位：新臺幣）

收費項目		審查費			說明
		二十人以下	二十一人至六十人	六十一人以上	
基本項目	核准都市更新事業概要	六千元	七千元	八千元	人數之認定，以都市更新條例第十九條第一項應通知更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和計算之。
	申請事業計畫	五萬一千元	五萬七千元	六萬三千元	
	申請權利變換	五萬五千元	六萬一千元	六萬七千元	
	一併申請事業計畫及權變計畫	九萬三千元	九萬九千元	十萬五千元	
	申請一般變更事業計畫	三萬二千元	三萬八千元	四萬四千元	
	申請一般變更權變計畫	三萬九千元	四萬五千元	五萬一千元	
	一併申請一般變更事業計畫及權變計畫	四萬四千元	五萬元	五萬六千元	
	申請都市更新條例第十九條之一之簡易變更事業計畫	一萬八千元	二萬一千元	二萬四千元	
	申請都市更新條例第二十九條之一之簡易變更權變計畫	一萬八千元	二萬二千元	二萬四千元	
	一併申請都市更新條例第十九條之一、第二十九條之一之簡易變更事業計畫及權變計畫	二萬三千元	二萬六千元	二萬九千元	
加計項目	同一事業計畫案件經召開第三次以上之專案小組審查會	一萬元 (每次加計)			
	同一權變計畫案件經召開第二次以上之專案小組審查會。但採事業計畫與權變計畫一併報核者，為四次	一萬七千元 (每次加計)			
	其他經專案小組或協調諮詢小組召開之相關會議	三千元 (每次加計)			
	重新召開公聽會或聽證會	五千元 (每次加計)	八千元 (每次加計)	一萬一千元 (每次加計)	

# 新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國101年3月29日新北市政府北府城更字第1014231372號令發布

中華民國102年4月9日新北市政府北府城更字第1020002083號令修正第3點、第4點

中華民國102年6月27日新北市政府北府城更字第1020004538號令修正發布第4點條文；並自即日生效

中華民國103年3月17日新北市政府北府城更字第1033411873號令修正第4點、第7點

中華民國104年4月10日新北市政府新北府城更字第1043432735號令修正發布第3、4點條文；並自即日生效

中華民國105年6月23日新北市政府新北府城更字第10534156761號令修正發布第3~5點條文；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施行細則（以下簡稱本細則）第九條、第九條之一規定及相關審查作業，訂定本要點。
- 二、本要點所稱都市更新案件，指依都市更新條例（以下簡稱本條例）提出之都市更新事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫。
- 三、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕予駁回其申請：
  - （一）申請人或實施者身分不符合規定，或更新同意比例未達本條例第十條、第二十二條規定。
  - （二）未依規定召開公聽會、公聽會召開日期未於十日前刊登新聞紙三日並以專屬網頁周知及張貼公告、未依規定傳單周知更新單元門牌戶或未檢具公聽會相關證明文件。
  - （三）三家估價報告書之評價基準日期非為權利變換計畫報核日前六個月內。
  - （四）都市更新事業計畫範圍有重疊，先申請報核案符合本條例第二十二條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。



(五)其他未符相關法令規定經主管機關審酌應予駁回其申請者。

四、不屬前點逕予駁回之都市更新案件，本府應依下列規定通知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：

(一)涉及更新單元範圍變更者，補正期限為九十日。

(二)涉及報核後部分所有權人於公開展覽期前撤銷同意書，除有出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同之情形者外，補正期限為九十日，並以三次為限。若公開展覽期間需補正土地或合法建築物所有權人數五人以上，補正期限得延長為一百二十日；若十人以上，補正期限得延長為以一百五十日為限，但需補正土地或合法建築物所有權人數超過土地或合法建築物總人數半數者，其補正期限仍為九十日。

(三)涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項補正者，第一次補正期限為六十日，第二次補正期限為三十日。

(四)未依規定檢附申請當日之土地及建物謄本、電子謄本、新北市自行劃定都市更新單元檢核表（以下簡稱檢核表）、檢核表應檢附之證明文件或未依新北市都市更新案件審查收費標準規定檢附繳納審查費之證明者，補正期限為七日。

(五)更新單元除屬完整街廓或經本府公告得免個案指定建築線地區者外，其餘都市更新案件未檢附建築線指示（定）圖者，第一次補正期限為十五日，第二次補正期限為七日。

(六)第一款至第五款以外情形，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

同時涉及前項二款以上之情形者，依補正時間較長之規定。

五、都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都

更會) 審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。

前項期間屆滿前，實施者得敘明理由申請展延，第一次展延期限為一百八十日，第二次展延期限為九十日。

實施者於第一項期間內提請續審但未依審議結果修正完成時，本府得通知實施者於前述期間內再補正；若第一項期間屆滿，視為期限展延，並依前項展延期間辦理。

- 六、都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。
- 七、都市更新案件如涉及都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估或山坡地開發審查等事項，應檢附相關目的事業主管機關同意備查函，及建築師或相關技師簽證之本府核定都市更新事業計畫書中所載書圖資料與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致之切結書，經查核不一致者，不予核定。

# 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(100年版)

中華民國 96 年 1 月 1 日臺北縣政府訂定全文 1 點

中華民國 97 年 3 月 11 日臺北縣政府北府城更字第 0970142981 號函修正附件 1

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 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令訂定發布全文 1 點；並自即日起生效

中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點；並自即日起生效

可提列項目		提列標準	備註	
壹、 工程費用(A)	一、 重建費用	(一) 建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	(1) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。 (2) 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。 (3) 若情形特殊由專業技師簽證，以送請新北市都市更新審議委員會審查通過者採計。	新北市都市更新權利變換營建單價提列基準如附件一。
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額 × 服務費率核計。	
		(四) 空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 依實際狀況認列。 3. 建築執照相關規費 依本府工務局建築執照規費標準提列。	費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。

可提列項目		提列標準		備註	
二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、遊樂場、鄰里公園、綠地、停車場)	4. 其他	依實際狀況認列。		
		1. 地上物拆遷補償費	(1)由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2)前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。		
		2. 工程開關費用	依實際狀況認列。		
		3. 其他費用	工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	
	空氣污染防治費		依空氣污染防治費收費辦法核計。		
	其他		依實際狀況認列。		
	(二) 公益設施	室內裝修費用	依實際狀況認列。		
(三) 認養及贈用	1. 公益設施認養經費	依實際狀況認列。			
	2. 捐贈本市都市更新基金	依實際狀況認列。			
工程費用(A)合計：					
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。		新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準如附件二。
		(二) 不動產估價(含簽證師費)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準。		新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準如附件三。
		(三) 土地複丈費	依地政單位規定。		
		(四) 鑽探費用	依實際狀況認列。		
	二、更新前土地及建物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。			
三、合法建築物及土地改良物拆遷補償費用	(1)由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2)前述金額得比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額，若高於此標準，應述明原因。				

可提列項目		提列標準	備註
四、拆遷安置費	(一)估 他 人 之 土 地 違 章 建 築 其 他 地 物 拆 遷 補 償 費	依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額	
	(二)合 法 建 築 拆 遷 安 置 費 物 補 貼 (租 金)	(1)依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 (2)前述金額得比照新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準，若高於此標準，應述明原因。	新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準如附件四。
五、地籍整理費用	更 新 土 地 割 或 併 登 記 費 、 土 地 登 記 費 、 建 物 第 一 次 測 量 、 地 政 士 之 費 、 抵 押 及 權 設 、 塗 銷 登 記 等 費 用。	依內政部規定收費標準。	
六、其他必要業務費	依 實 際 狀 況 認 列。		
權利變換費用(B)合計：			
參、貸款利息 (C)		(1)((A)+(B))×年息百分率×更新期間，折半計算。 (2)有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過百分之一點五為上限。 (3)實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應	

可提列項目		提列標準	備註
		提出數據資料證明。 (4)如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過百分之三十，得依審議當時年息百分率計之。 (5)更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月。	
		貸款利息(C)合計：	
肆、稅捐 (D)		印花稅等應合法提列的稅捐。	
		稅捐 (D) 合計	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 百分之二點五	依更新條例第九條辦理之更新事業為限
	二、信託費用 (E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	
	三、總務及人事行政管理費用 (E3)	總務及人事管理費用 (E3) = (A + B + C + D) × 管理費率	本項費用包含人事、行政管理及總務費。管理費率以5%為上限
	四、銷售管理費用 (E4)	銷售管理費 (E4) = (A + B + C + D) × 銷售費率	銷售費率以6%為上限
	五、風險管理費用 (E5)	風險管理費 (E5) = (A + B + C + D + E1 + E2 + E3) × 風險費率	風險費率以12%為上限。
	管理費用 (E) 合計：		
共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計：			

## 附件一 新北市都市更新權利變換營建單價提列基準

一、本營建單價提列基準於 97 年 1 月 25 日提經臺北縣都市更新審議委員會第 28 次委員會議研議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：元/坪）

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
建材設備等級									
1-5 層	0	0	0	0	0	0	59053	66894	84707
6-10 層	107554	117622	143470	89644	97970	119558	76091	86159	109103
11-15 層	116654	127593	155764	97195	106295	129723	85482	96905	122656
16-20 層	129626	141727	172899	108038	118106	144147	93904	106295	134660
21-25 層	142114	155377	189647	118396	129529	157991	102713	116267	147245
26-30 層	151408	165542	202039	126141	137952	168349	0	0	0
31-35 層	158959	173771	212107	132434	144825	176772	0	0	0

- (一) 本表之物價基準日為 96 年 12 月。
- (二) 有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則（四）之說明。
- (三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（五）之說明。
- (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（六）之說明。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。
- (六) 本標準單價表之建材設備等級：
  - 1、第一級：為一般等級。
  - 2、第二級：為中高級等級。

3、第三級：為高級等級。

三、建築物工程造价提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）：

（一）可包含項目：

1、建築工程：

- （1）假設工程。
- （2）基礎工程。
- （3）結構體工程。
- （4）外部裝修工程。
- （5）內部裝修工程。
- （6）門窗工程。
- （7）防水隔熱工程。
- （8）雜項工程。
- （9）景觀工程（庭園及綠化工程）。
- （10）設備工程（電梯、廚具等）。

2、機電工程：

- （1）電氣工程。
- （2）弱電工程。
- （3）給排水工程。
- （4）生活廢水工程。
- （5）消防設備工程。
- （6）通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

（二）不包含項目：

1、拆除工程。

2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。

3、公寓大廈管理基金。

4、公共設施開關相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

（三）特殊因素，得專案研析說明另行設計者：



- 1、特殊大地工程（含地質改良）。
- 2、山坡地開發工程。
- 3、特殊設備（包括機械停車、空調設備）。
- 4、綠建築設施。
- 5、環境監測費、環保安衛費。
- 6、特殊外牆工程（如帷幕牆等）。
- 7、鄰房鑑定與鄰房保固費。
- 8、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 9、大樹保護及遷移費用。
- 10、減震、制震構造。
- 11、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。  
建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。

(五) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過二層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層。
- 3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：
  - (1) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
  - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
  - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
  - (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為四公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、樓層高度超過四公尺（不含四公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3、其中一樓設計如供住宅使用者以四點二公尺為基準高度，如供商業使用者以四點五公尺為基準高度。

(七) 物價指數處理措施：

- 1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
- 2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
- 3、計算方式：

$$(1) \text{ 指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

B = 調整日當月總指數。

C = 本表物價基準日當月總指數。

指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

$$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。

(九) 營建費用=總樓地板面積×工程造價。

(十) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材(含結構材料)、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列。

1、為一般合格等級建材。

2、為中高級品等級建材。

3、為高級品等級建材。

(十一) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。

四、實施者應編制「營造工程造價估算表」(附表一)。建材設備等級採第三級時，應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」(附表二)，並須符合「建材設備等級表」(附表三)所列「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項(十三、消防設備除外)應達三項以上為該級建材設備。

附表一：營造工程費用估算表

單位：元/M<sup>2</sup>

工程項目	單位	單價成本 (複價)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)
<b>壹、建築工程</b>				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
<b>貳、機電工程</b>				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
<b>總計</b>				

附表二：建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀 牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	二樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
三、地坪 (含門檻)	地下室			
	一樓門廳			
	一樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
四、平頂	地下室			
	一樓門廳			
	一樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
地下室				
五、電梯 設備				
六、浴室 設備				
七、廚具 設備				
八、停車				

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
設備				
九、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
十、通風工程及空調設備	各戶配備			
	地下室			
十一、景觀工程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	門禁、監視與報警			
十三、消防設備				

附表三：建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用立柱、玻璃纖維強化水泥 GRC、線板、屋瓦。	四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材。	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。	
	二樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。			
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚加。	亮面磁磚加腰。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
			腰帶。	帶、進口磁磚。	
陽臺		防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配嵌石子，加防水水泥漆。	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	
	地下室	防水水泥漆。			
	三、地 坪（含 門檻）	一樓門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。
一樓以上 梯廳 公共樓 梯間 一樓店 面室內 空間 二樓以 上室內 空間 浴廁 陽臺 地下室	一樓以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或大理石石材。	
	公共樓梯間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	一樓店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	二樓以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚。	防滑地磚或進口石材。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚。		
	地下室	整體粉光。	AC 鋪面或 PU。		



項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱PU。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。	1. 整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。	
四、平頂	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈。	
	一樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。		
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆。	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆。		
	陽臺	晴雨漆。			
	地下室	防水水泥漆。			

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
五、電梯設備		1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋。 3. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門擋，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。			各建築應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
六、浴室設備		1. 人造石檯面、嵌入式面盆。 2. 馬桶。 3. 塑鋼、陶瓷浴缸。	1. 面盆（嵌入式、檯面式）、馬桶（單體、壁掛式）衛生設備。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. SPA淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。	1. 設置玄關化妝室（Powder Room）。 2. HomeSpa 淋浴間（BodyShower）。 3. 定溫冷熱單槍龍頭。 4. 全天然石材砌作浴缸。 5. 電腦馬桶。 6. 大型化按摩浴缸。	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主。 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。
七、廚具設備		整體式廚具（人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機）。	整體式廚具設備，含： 1. 杜邦人造石流理檯面。 2. 三口式瓦斯爐。 3. 嵌入式烘碗機。 4. 冷熱單槍龍頭。 5. 附加烤箱、洗碗機。	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含： 1. 融入電冰箱整體設計。 2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機。 3. 廚具尺寸較大，種類較多。	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主。 3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
八、停車設備		<p>停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。</p>			<p>停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。</p>
九、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)。	
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔。	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝)</li> <li>2. 中央系統空調主機(含管線系統)。</li> <li>3. 熱交換系統。</li> </ol>	<p>此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。</p>
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
				設備。	
十一、景觀工程	栽植與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，一、二棵喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	
	庭園與造景	無。	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	
十二、管門禁及全監控系統	庭園四周	無。	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	同第二級。	
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	同第二級，並設二十四小時人員管理。	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶窗瓦斯	無。	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。		
	門禁、監視與報警	無。	整棟式二十四小時錄影系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	整棟式二十四小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
				幕顯示。	
十三、 消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。

## 附件二新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目		更新規劃費認列標準 (萬元)	說明	
發起	更新可行性評估*	$P1=30$	A：更新單元面積 ( $m^2$ ) 含公共設施用地。	
	都市更新計畫*	$P2=50$		
擬定	都市更新事業概要	$P3=100+AX+NY$	N：權利人人數 (人) 含 土地、合法建物所有 權人及違章建築戶權 利人。	
	都市更新事業計畫			
	都市更新權利變換計畫			
執行	計畫執行與成果報核*	$P4=150$	X：面積 (詳下表以累計 方式計算)。 Y：人數 (詳下表以累計 方式計算)。	
說明	<p>一、標註*部分可調整彈性依個案複雜程度，可酌予調整上下 20%。</p> <p>二、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。</p> <p>三、本費用非屬於類似 921 災後重建之更新案，且大多為住宅區之重建區段。</p> <p>四、本費用不含下列各項：</p> <p>(一) 政府規費。</p> <p>(二) 三家鑑價機構估價費用。</p> <p>(三) 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。</p> <p>(四) 權利關係人土地使用同意書取得。</p> <p>(五) 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。</p> <p>(六) 鑑界和建築線指定。</p> <p>(七) 土地登記(地政士業務)。</p> <p>(八) 環境影響評估。</p> <p>(九) 其他更新作業所需之必要技師簽證費。</p> <p>(十) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。</p> <p>五、變更規劃費另計。</p>			
面積/人數單位費用認列標準				
	更新單元面積 ( $m^2$ )	X (萬元/ $m^2$ )	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	$A \leq 3000$	0.1	$N \leq 20$	6
2	$3000 < A \leq 6000$	0.08	$20 < N \leq 100$	4
3	$6000 < A \leq 100000$	0.06	$100 < N \leq 200$	2.5
4	$100000 < A$	0.04	$200 < N$	1.5

### 附件三 新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準

都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

- (一) 一家估價師事務所估價服務費用＝二十五萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元＋更新後主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元。
- (二) 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二五萬元。

### 附件四 新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{住宅拆遷安置費 } i$ ＋ $\sum_{i=1} \text{營業拆遷安置費 } i$ ＋其他安置費。

- (一) 住宅拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{更新期間}$ 。
- (二) 營業拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{更新期間}$ 。
- (三) 其他安置費＝由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

說明：

- 1、居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 2、住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 3、更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入八個月。
- 4、營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 5、上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

# 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(104年版)

中華民國 96 年 1 月 1 日臺北縣政府訂定全文 1 點

中華民國 97 年 3 月 11 日臺北縣政府北府城更字第 0970142981 號函修正附件 1

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 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令訂定發布全文 1 點；並自即日起生效

中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點；並自即日起生效

中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 1043430093 號令修正發布；並自 104 年 2 月 1 日生效(原名稱：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)

- 一、新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，合於實務需求，俾使提列都市更新案件之費用標準化及公平一致，以符合法令目標，特訂定「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」(以下簡稱本基準)。
- 二、為利於實施都市更新權利變換，本基準係依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別於項下訂定各項應支付費用，其內容詳如提列總表。
- 三、有關都市更新權利變換計畫，其工程費用提列營建單價部分，其提列基準詳如分項說明一。
- 四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，應編制檢具其估算表，詳如分項說明二。
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，詳如分項



說明三。

- 六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準詳如分項說明四。
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用(含技師簽證費)，其提列基準詳如分項說明五。
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費，其提列基準詳如分項說明六。

## 提列總表

可提列項目		提列標準	備註	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	<ol style="list-style-type: none"> <li>按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。</li> <li>特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>第2項應檢附合約佐證。</li> <li>特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。</li> </ol>
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	<ol style="list-style-type: none"> <li>營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。</li> <li>營建單價依營建單價基準認列，詳如分項說明一，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。</li> <li>實施者應編制營造工程費用估算表，詳如分項說明二。</li> <li>建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明三。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由委員會審議而定。</li> </ol>	
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額 × 服務費率核計。	原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。
		(四) 空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	
		(五) 其他必要費用	<ol style="list-style-type: none"> <li>公寓大廈公共基金</li> <li>外接管水、電、瓦斯、管線工程費用</li> <li>建築執照相關規費</li> <li>其他</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。</li> <li>以更新後每戶 75,000 元提列為基準。</li> <li>其他特殊情形得視個案情況提列，並經委員會審議通過為限。</li> </ol> <p>費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。</p>

可提列項目		提列標準		備註
二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、遊樂場、鄰里公園、綠地、停車場)	1. 地上物補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	經目的事業主管機關同意者，不在此限。  該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		2. 工程開關費用	開關單價： 1. 計畫道路：不得超過4,000元/m <sup>2</sup> 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。	
		3. 公共設施用地捐贈土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。	
	(二) 公益設施認捐贈養費用	1. 室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		2. 公益設施認捐贈養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
	(三) 捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準。		
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	依事業計畫所審定金額為準。		
工程費用(A)合計：				
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如分項說明四。	
		(二) 動產估價費用(含技師簽證費)	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如分項說明五。	
		(三) 土地鑑界費	更新前每筆地號4,000元。	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準。
		(四) 鑽探費用	以每孔75,000元提列。	
		(五) 鄰定房費用	1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師	1. 不包括損鄰賠償及損鄰保險。 2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明。

可提列項目		提列標準	備註
		公會、結構技師公會等，本府工務局核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。	
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	
三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物  (1) 補償面積：依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2) 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，得以提列。
		2. 非合法建築物 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
	(二) 其他土地改良物	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如分項說明六。	僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	1. 每戶以2萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2. 若有信託登記每戶可再提列4,500元;若有信託塗銷,每戶可再提列4,500元。	應出具契約佐證

可提列項目		提列標準	備註						
	七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。							
	八、其他必要業務費	依實際狀況認列。							
	權利變換費用(B)合計：								
參、貸款利息 (C)	1. 貸款利息 = (1)+(2) (1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) [(工程費用(A)-公寓大廈管理基金) + (權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5(折半)								
	2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比例 × 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比例 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)								
	3. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。								
	4. 貸款期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事實際施工期間加十二個月。								
	5. 施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下1層以4個月計算，多開挖1層增加2個月。</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table>		項目	時程	地下層	開挖地下1層以4個月計算，多開挖1層增加2個月。	地上層	每層1個月計算	
項目	時程								
地下層	開挖地下1層以4個月計算，多開挖1層增加2個月。								
地上層	每層1個月計算								
	6. 如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少1.5個月計算。								
	7. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。								
	貸款利息(C)合計：								
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。							
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$							
		1. 房屋評定標準價格 = 房屋及車位							

可提列項目	提列標準	備註																				
	產權面積×房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。 2. 土地公告現值=土地面積(不含公共設施用地部分)×公告現值 3. 營業稅率以5%提列。																					
稅捐(D)合計：																						
一、行政作業費用(E1)	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值×2.5%	依更新條例第九條辦理之更新事業為限																				
二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	符合信託業法相關規定者，始得提列。																				
伍、管理費用(E)	三、人事行政管理費用(E3) 1. 人事行政管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率 2. 費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：	1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達90%者，予以酌減。																				
	<table border="1" data-bbox="367 667 815 920"> <thead> <tr> <th data-bbox="367 667 535 774">產權級別(筆)</th> <th data-bbox="535 667 599 774">未滿30筆</th> <th data-bbox="599 667 700 774">30-150筆</th> <th data-bbox="700 667 815 774">超過150筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="367 774 535 805">基地面積(m<sup>2</sup>)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 805 535 829">未滿1,500</td> <td data-bbox="535 805 599 829">4.00%</td> <td data-bbox="599 805 700 829">4.50%</td> <td data-bbox="700 805 815 829">5.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 829 535 861">1,500以上,未滿2,500</td> <td data-bbox="535 829 599 861">4.50%</td> <td data-bbox="599 829 700 861">5.00%</td> <td data-bbox="700 829 815 861">5.50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 861 535 920">2,500以上</td> <td data-bbox="535 861 599 920">5.00%</td> <td data-bbox="599 861 700 920">5.50%</td> <td data-bbox="700 861 815 920">6.00%</td> </tr> </tbody> </table>		產權級別(筆)	未滿30筆	30-150筆	超過150筆	基地面積(m <sup>2</sup> )				未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500以上,未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%
	產權級別(筆)		未滿30筆	30-150筆	超過150筆																	
	基地面積(m <sup>2</sup> )																					
	未滿1,500		4.00%	4.50%	5.00%																	
1,500以上,未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%																			
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%																			
3. 產權級別:(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2																						
四、銷售管理費用(E4)	1. 銷售管理費(E4) = (A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率 2. 費率隨費用規模提高而遞減，如下表： <table border="1" data-bbox="412 1098 770 1220"> <thead> <tr> <th data-bbox="412 1098 680 1129">A+B+C+D+F+G</th> <th data-bbox="680 1098 770 1129">費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="412 1129 680 1161">25億以下部份</td> <td data-bbox="680 1129 770 1161">6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1161 680 1193">超過25億~50億部分</td> <td data-bbox="680 1161 770 1193">5.5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1193 680 1220">超過50億部分</td> <td data-bbox="680 1193 770 1220">5%</td> </tr> </tbody> </table> 3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。	A+B+C+D+F+G	費率	25億以下部份	6%	超過25億~50億部分	5.5%	超過50億部分	5%													
A+B+C+D+F+G	費率																					
25億以下部份	6%																					
超過25億~50億部分	5.5%																					
超過50億部分	5%																					
五、風險管理費用(E5)	風險管理費(E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率	風險管理費率以12%為上限。																				
管理費用(E)合計：																						

可提列項目		提列標準	備註
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。	1. 依都市更新條例第三十條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。
柒、容積移轉費用 (G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：			

### 分項說明一、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)第三十八次委員會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

(一) 本表之物價基準日為一〇三年四月。

(二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則，請參閱核計原則(五)之說明。

(三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。

構造別	鋼骨造		
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	125,500	121,800	118,100
11-15層	136,000	132,000	128,000
16-20層	159,700	155,000	150,400
21-25層	175,300	170,200	165,100
26-30層	186,600	181,200	175,800
31-35層	195,800	190,100	184,400
36層以上	203,600	197,700	191,800

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	120,000	116,500	113,000
11-15層	130,100	126,300	122,500
16-20層	144,300	140,100	135,900
21-25層	158,400	153,800	149,200
26-30層	168,700	163,800	158,900
31-35層	177,100	171,900	166,700
36層以上	185,600	180,200	174,800

構造別	鋼筋混凝土		
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

(四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(七)之說明。

(五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(八)之說明。

三、建築物工程造價提列項目核計原則(本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複)：

(一) 已包含項目：

1、建築工程：



- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程（庭園及綠化工程）。
- (10) 設備工程（電梯、廚具等）。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

- 1、拆除工程。
- 2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
- 3、公寓大廈管理基金。
- 4、公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

(三) 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證）

- 1、特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。
- 2、山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
- 3、機械停車（因面積或形狀等基地條件之因素，而必須

設置機械停車設備者為限。)

- 4、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5、大樹保護及遷移費用。
- 6、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 得加計提列項目二：(應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。)

- 1、綠建築設施(僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。))。
- 2、智慧建築相關設備。
- 3、外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4、提高耐震能力設施(如：減震、制震、隔震等)。
- 5、特殊景觀工程(包括公共藝術等)，不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- 6、其他特殊設備及工法(如各分戶空調設備、綠能屋頂等)。

(五) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。

(六) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
- 3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單

價依下述算式加計造價：

- (1) 超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。
- (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
- (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
- (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

4、以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則不予加計。（如：山坡地）

(七) 建築物之樓層高度以標準高度為三點二公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3、其中一樓設計如供住宅使用者以三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 物價指數處理措施：

1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

3、計算方式：

$$(1) \text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

- B=調整日當月總指數。
- C=本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算

至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

●  $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

● 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。(總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。)

## 分項說明二、營造工程費用估算表

單位：元/M<sup>2</sup>

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比(%)
<b>壹、建築工程</b>				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
<b>貳、機電工程</b>				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
<b>總計</b>				

### 分項說明三、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層 [ 如自黏性防水膜 ( 防水 )、泡沫混凝土 ( 隔熱 ) ] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位	
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備		1.附爐具、流理檯面、排油煙機。 2.冷熱單槍龍頭。 3.瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

## 分項說明四、規劃費提列基準

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3 + 其他項目

### 1. 都市更新規劃基準費用

表 5-1 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目		認列標準 (萬元)	
事業概要	都市更新事業概要	P1=150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=200 + X + Y	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150	
說明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： (一) 政府規費。 (二) 權利關係人土地使用同意書取得。 (三) 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 (四) 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。		
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模X (累計方式計算)		權屬情形Y (累計方式計算)	
更新單元面積 (m <sup>2</sup> , 註1)	基準 (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人, 註2)	基準 (萬元/人)
2,000 m <sup>2</sup> 以下部分; 若面積規模於1,000 m <sup>2</sup> 以下者, 均以1,000 m <sup>2</sup> 以計算。	0.1	20人以下, 均以20人計算	6
超過2,000 m <sup>2</sup> 且4,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.08	超過20人且100人以下部分	4
超過4,000 m <sup>2</sup> 且6,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.06	超過100人且200人以下部分	2.5
超過6,000 m <sup>2</sup> 且10,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.04	超過200人部分	1.5
超過10,000 m <sup>2</sup> 部分	0.02		

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

### 2. 若有下列特殊情況者得另外加計

表 5-2 都市更新規劃額外項目費用計算表

項目	說明
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者	每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%。
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50 萬元
更新可行性評估 (法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業, 不含估價。)	60 萬元

### 3. 依都市更新條例第 15 條規定核准立案之更新團體，獲准政府

都市更新事業補助經費，應予扣除。

### 4. 前述各項費用均有 20% 之調整彈性。



## 分項說明五、權利變換不動產估價提列基準

一、都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元＋更新後主建物筆數×零點二五萬元。

(二) 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二五萬元。

二、得依公會酬金收費標準提列。

三、依實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。

## 分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{住宅拆遷安置費 } i$ ＋ $\sum_{i=1} \text{營業拆遷安置費 } i$ ＋其他安置費。

(一) 住宅拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{安置期間}$ 。

(二) 營業拆遷安置費＝ $\sum_{i=1} \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{安置期間}$ 。

(三) 其他安置費＝由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

備註：

- 1、居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 2、住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 3、安置期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。
- 4、營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 5、上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

# 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(現行版)

中華民國 96 年 1 月 1 日臺北縣政府訂定全文 1 點

中華民國 97 年 3 月 11 日臺北縣政府北府城更字第 0970142981 號函修正附件 1

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 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令訂定發布全文 1 點；並自即日起生效

中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點；並自即日起生效

中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 1043430093 號令修正發布；並自 104 年 2 月 1 日生效(原名稱：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)

中華民國 110 年 9 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1104659689 號令修正發布；並自即日起生效

- 一、新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列之共同負擔項目及金額，合於實務需求、標準化及公平一致，訂定本基準。
- 二、依都市更新條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，得提列之共同負擔項目及費用如下，其內容詳如提列總表(如附表一):
  - (一)工程費用。
  - (二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用。
  - (三)權利變換費用。
  - (四)貸款利息。
  - (五)稅捐。
  - (六)管理費用。
  - (七)都市計畫變更負擔費用。
  - (八)容積移轉費用。

- 三、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下拆除費用，其提列基準詳如分項說明一(如附表二)。
- 四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營建單價，其提列基準詳如分項說明二(如附表三)。
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，詳如分項說明三(如附表四)。
- 六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準詳如分項說明四(如附表五)。
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用(含技師簽證費)，其提列基準詳如分項說明五(如附表六)。
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費，其提列基準詳如分項說明六(如附表七)。
- 九、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下地籍整理費用，其地政機關行政規費計算基準詳如分項說明七(如附表八)。
- 十、依本基準修正發布後規定辦理者，其都市更新權利變換計畫之評價基準日，應訂於本基準修正發布日後。

附表一  
提列總表

可提列項目		提列標準	備註	
壹、 工程費用 (A)	一、 重建費用	(一) 拆除費用	1. 拆除費用＝拆除面積×拆除單價。 2. 拆除單價如分項說明一。	更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，始得提列。
		(二) 建築設計費用	1. 按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。 2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。	1. 第2項應檢附合約佐證。 2. 特殊工程費用需用於財務計畫章節費用細載明細及平均單價，以利審查其合理性與必要性。
		(三) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用＝總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價如分項說明二，並得視實際狀況調整。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢具報價單，並經審議會審議同意後採計。 3. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明二。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。	
		(四) 工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。
		(五) 空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	
		(六) 其他 必要 費用	1. 公寓大廈公共基金 2. 外接管水、電、瓦斯、管線工程	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。

可提列項目		提列標準	備註		
二、公共及公益設施		費用			
		3. 建築執照相關規費	依本府工務局建築執照規費標準提列。		
		4. 其他	依實際狀況認列。		
	(一) 公共設施(道路、溝渠、遊樂場、鄰里公園、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準,補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	經目的事業主管機關同意者,不在此限。	
		2. 工程開用	開關單價: 1. 計畫道路:不得超過4,000元/m <sup>2</sup> 2. 其他公共設施用地:依各管理機關審定金額為準。		
		3. 共用設施捐土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定之成本提列。	該公共設施用地位於更新單元外,則此項用地取得成本得列入共同負擔費用;若位於更新單元內,則不得提列。	
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
			2. 公益設施認養費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
			(三) 捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準。	
	工程費用(A)合計:				
	貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)		依事業計畫所審定金額為準。		
	參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一) 都市規劃費用	依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證,且不得高於規劃費提列基準,詳如分項說明四。	
(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)			各階段所需之估價作業費用,依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證,且不得高於權利變換不動產估價提列基準,詳如分項說明五。		
(三) 土地鑑界費			更新前每筆地號4,000元。	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準。	
(四) 鑽			以每孔75,000元提列。		

可提列項目		提列標準		備註
	探費用			
	(五)鄰房鑑定費用	1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。		1. 不包括損鄰賠償及損鄰保險。 2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明。
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。		
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	(1) 補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2) 補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	1. 合法建築物須檢附目的事業主管機關核發之證明。 2. 非合法建築物係指合法建物以外之增建等，以建築法第四條所築為限。建築計畫變換者，於事業計畫階段仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。
		2. 非合法建築物	(1) 補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。 (2) 補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
	(二)其他土地改良物	補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。		
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。		
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如分項說明六。		僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。

可提列項目		提列標準	備註						
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	原則每戶以2萬元提列，並另加計地政機關行政規費如分項說明七。	若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。						
	七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。							
	八、其他必要業務費	依實際狀況認列。							
	權利變換費用(C)合計：								
肆、貸款利息 (D)	1. 貸款利息 = (1)+(2) (1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)]×貸款年利率×貸款期間 (2) [(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列) 3. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。 4. 貸款期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。 5. 施工期間：為申報開工至取得使照，如下表： <table border="1" data-bbox="400 1088 826 1216"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table> 6. 如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少1.5個月計算。 7. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。 貸款利息(D)合計：		項目	時程	地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。	地上層	每層1個月計算	
	項目	時程							
地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。								
地上層	每層1個月計算								
伍、稅捐 (E)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。	扣除營業稅計算。						
	二、營業稅	依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，依下列公式擇一計算：							

可提列項目	提列標準	備註																	
	<p>營業稅額 = (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 5%</p> <p>或 (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 5%</p> <p>(1) 房屋評定標準價格 = 房屋及單位產權面積 × 房屋評定標準單價 (依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算)</p> <p>(2) 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值</p>																		
稅捐 (E)	合計：																		
陸、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)	<p>1. 行政作業費用 (F1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%</p> <p>2. 依需求主管機關(單位)所提金額認列。</p>	依更新條例第十二條辦理之更新事業為限																
	二、信託費用 (F2)	<p>1. 信託費用計算如下表：</p> <table border="1" data-bbox="378 715 833 874"> <tr> <td data-bbox="378 715 497 810">實施主體</td> <td data-bbox="497 715 725 810">自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td> <td data-bbox="725 715 833 810">一般建商</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 810 497 874">提列方式</td> <td data-bbox="497 810 725 874">信託費用之全額</td> <td data-bbox="725 810 833 874">信託費用之 50%</td> </tr> </table> <p>信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆分計列。</p> <p>2. 應檢具契約影本佐證。</p> <p>3. 事業計畫及權利變換計畫分別報核者，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，惟權利變換計畫階段仍須檢具實際契約。</p>	實施主體	自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商	提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%	符合信託業法相關規定者，始得提列。										
實施主體	自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商																	
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%																	
	三、人事行政管理費用 (F3)	<p>1. 人事行政管理費用 (F3) = (A+C+G) × 人事行政管理費率</p> <p>2. 費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="378 1219 833 1426"> <tr> <td data-bbox="378 1219 586 1299" rowspan="2">產權級別 (筆) / 基地面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td data-bbox="586 1219 665 1299">未滿 30 筆</td> <td data-bbox="665 1219 743 1299">30~150 筆</td> <td data-bbox="743 1219 833 1299">超過 150 筆</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1299 586 1347">未滿 1,500</td> <td data-bbox="586 1299 665 1347">4.00%</td> <td data-bbox="665 1299 743 1347">4.50%</td> <td data-bbox="743 1299 833 1347">5.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1347 586 1394">1,500 以上，未滿 2,500</td> <td data-bbox="586 1347 665 1394">4.50%</td> <td data-bbox="665 1347 743 1394">5.00%</td> <td data-bbox="743 1347 833 1394">5.50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1394 586 1442">2,500 以上</td> <td data-bbox="586 1394 665 1442">5.00%</td> <td data-bbox="665 1394 743 1442">5.50%</td> <td data-bbox="743 1394 833 1442">6.00%</td> </tr> </table> <p>3. 產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌</p>	產權級別 (筆) / 基地面積 (m <sup>2</sup> )	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。</p> <p>2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p> <p>3. 委(代)辦費應予扣除。</p>
產權級別 (筆) / 基地面積 (m <sup>2</sup> )	未滿 30 筆	30~150 筆		超過 150 筆															
	未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%															
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%																
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%																



可提列項目	提列標準	備註																				
四、銷售管理費用 (F4)	戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2																					
	<p>1. 銷售管理費 (F4) = 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率</p> <p>(1) 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼承或不願或不能參與分配之價值。另尚有所有權人以現金繳納共同負擔者，應予扣除。</p> <p>(2) 採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核者，於事業計畫階段得以工程費用A+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費B+權利變換費用C+貸款利息D+稅捐E+都市計畫變更負擔費用G+容積移轉費用H計算「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，惟權利變換階段仍應以計畫書所載實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值計算。</p> <p>2. 費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="426 655 781 778"> <thead> <tr> <th>A+B+C+D+F+G</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25億以下部份</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>超過25億~50億部份</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td>超過50億部份</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</p>	A+B+C+D+F+G	費率	25億以下部份	6%	超過25億~50億部份	5.5%	超過50億部份	5%													
A+B+C+D+F+G	費率																					
25億以下部份	6%																					
超過25億~50億部份	5.5%																					
超過50億部份	5%																					
五、風險管理費用 (F5)	<p>1. 風險管理費 (F5) = (A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×風險管理費率</p> <p>2. 費率依產權級別及總樓地板面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="378 943 826 1177"> <thead> <tr> <th>產權級別 (筆)</th> <th>未滿30筆</th> <th>30~100筆</th> <th>超過100筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>總樓地板面積(坪)</th> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2,500坪以下</td> <td>12%</td> <td>12.5%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>2,500坪至7,500坪</td> <td>12.5%</td> <td>13%</td> <td>13.5%</td> </tr> <tr> <td>7,500坪以上</td> <td>13%</td> <td>13.5%</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2</p> <p>4. 共同負擔比率低於40%、自組都市更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率得以14%提列，並經審議會審議同意後認列。</p>	產權級別 (筆)	未滿30筆	30~100筆	超過100筆	總樓地板面積(坪)				2,500坪以下	12%	12.5%	13%	2,500坪至7,500坪	12.5%	13%	13.5%	7,500坪以上	13%	13.5%	14%	採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核，事業計畫階段因共同負擔比率低於40%，以14%提列風險管理費率者，其權利變換計畫之共同負擔比率不得高於40%。
產權級別 (筆)	未滿30筆	30~100筆	超過100筆																			
總樓地板面積(坪)																						
2,500坪以下	12%	12.5%	13%																			
2,500坪至7,500坪	12.5%	13%	13.5%																			
7,500坪以上	13%	13.5%	14%																			
管理費用(F)合計：																						

可提列項目		提列標準	備註
柒、都市計畫變更費用 (G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈一定金額之建築土地面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。	1. 依都市更新條例第五十條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。
柒、容積移轉費用 (H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用 = A+B+C+D+E+F+G+H 總計：			

## 附表二

### 分項說明一、拆除費用

一、針對更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，依構造分別計列。

二、計列公式如下：

$$\text{拆除費用} = \text{拆除面積} \times \text{拆除單價}$$

三、拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表。

構造類別	計價單位	價格(元)
鋼骨造	平方公尺	1,720
鋼骨鋼筋混凝土造	平方公尺	1,400
鋼筋混凝土造	平方公尺	1,050
加強磚造	平方公尺	900
磚造	平方公尺	620
竹、木造	平方公尺	230
漿砌卵石	平方公尺	200
金屬或鋼鐵棚架	平方公尺	350
其他材料之構造物	平方公尺	核實計算(須檢附報價單)

四、本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防制費用。

### 附表三

#### 分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於110年6月25日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

構造別	鋼骨造		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	142,300	135,500	131,500
十一至十五層	154,100	146,800	142,400
十六至二十層	181,200	172,600	167,400
二十一至二十五層	198,900	189,400	183,700
二十六至三十層	211,700	201,700	195,600
三十一至三十五層	222,100	211,600	205,200
三十六層以上	231,200	220,200	213,600

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	136,400	129,900	126,000
十一至十五層	147,900	140,800	136,600
十六至二十層	163,800	156,000	151,400
二十一至二十五層	179,800	171,200	166,100
二十六至三十層	191,600	182,500	177,000
三十一至三十五層	201,300	191,700	186,000
三十六層以上	210,700	200,700	194,600

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	113,900	108,400	105,200
十一至十五層	127,400	121,300	117,700
十六至二十層	139,900	133,200	129,200
二十一至二十五層	153,400	146,100	141,700
二十六至三十層	168,800	160,700	155,900
三十一至三十五層	185,600	176,800	171,500

- (一) 本表之物價基準日為 109 年 8 月。
- (二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則，請參閱核計原則（五）之說明。
- (三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（六）之說明。
- (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（七）之說明。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（八）之說明。

三、建築物工程造价提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）：

(一) 已包含項目：

1、建築工程：

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程（庭園及綠化工程）。
- (10) 設備工程（電梯、廚具等）。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

1、拆除工程。

2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。

3、公寓大廈管理基金。

4、公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

(三) 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證。）

1、特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。

2、山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。

3、機械停車（因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。）

4、古蹟保存及歷史建物之維護費。

5、大樹保護及遷移費用。

6、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 得加計提列項目二：（應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。）

1、綠建築設施（僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。）

2、智慧建築相關設備。

3、外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。

4、提高耐震能力設施（如：減震、制震、隔震等）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。

5、特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工

程造價總價的百分之一。

6、其他特殊設備及工法(如各分戶空調設備、綠能屋頂、分戶樓板之衝擊音隔音構造等)，僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。

(五)建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比率及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比率及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率及個別單價平均計算之。

(六)建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成(計算至百元，百元以下四捨五入)：

1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。

2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。

3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

(1) 超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。

(2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。

(3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。

(4) 超建第四層(含)以上部分，該層加計造價百分之六十。

4、以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則不予加計。(如：山坡地)

(七)建築物之地上層樓層高度以標準高度三點二公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成(計算至百元，百元以下四捨五入)：

- 1、樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3、其中一樓設計如供住宅使用者以三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 物價指數處理措施：

- 1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前三個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。
- 2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
- 3、計算方式：

(1) 指數增減率 =  $[(B - C) / C] \times 100\%$

- B = 調整日當月總指數。
- C = 本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額(計算至百元，百元以下四捨五入)：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。(總樓地板

面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積)。



## 附表四

### 分項說明三、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層 [ 如自黏性防水膜 ( 防水 )、泡沫混凝土 ( 隔熱 ) ] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位	
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備		1.附爐具、流理檯面、排油煙機。 2.冷熱單槍龍頭。 3.瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

## 附表五

### 分項說明四、規劃費提列基準

$$\text{都市更新規劃費} = P1 + P2 + P3 + \text{其他項目}$$

#### 一、都市更新規劃基準費用

項 目		認列標準 (萬元)	
事業概要	都市更新事業概要	P1=150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300 + X + Y	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150	
說明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： (一) 政府規費。 (二) 權利關係人土地使用同意書取得。 (三) 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 (四) 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。		
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模X (累計方式計算)		權屬情形Y (累計方式計算)	
更新單元面積 ( $m^2$ , 註1)	基準 (萬元/ $m^2$ )	權利人人數 (人, 註2)	基準 (萬元/人)
2,000 $m^2$ 以下部分; 若面積規模於 1,000 $m^2$ 以下者, 均以 1,000 $m^2$ 以計算。	0.1	20 人以下, 均以 20 人計算	6
超過 2,000 $m^2$ 且 4,000 $m^2$ 以下部分	0.08	超過 20 人且 100 人以下部分	4
超過 4,000 $m^2$ 且 6,000 $m^2$ 以下部分	0.06	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5
超過 6,000 $m^2$ 且 10,000 $m^2$ 以下部分	0.04	超過 200 人部分	1.5
超過 10,000 $m^2$ 部分	0.02		

註 1：更新單元面積含公共設施用地。

註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

註 3：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

#### 二、若有下列特殊情況者得另外加計

項目	說明	
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。	
同一更新事業有複數重建區段者	每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%。	
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50 萬元	
涉及多項審議, 其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查(註)	30 萬元
	環境影響評估	30 萬元
	都市計畫變更	依實際契約
更新可行性評估 (法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業, 不含估價。)	60 萬元	

註：涉及都市設計、交通影響評估、容積移轉、加強山坡地審查等二項以上審議者，其金額不得累加計算。

三、依都市更新條例第二十七條規定核准立案之都市更新會，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

四、前述各項費用均有百分之二十調整彈性。

五、加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。

## 附表六

### 分項說明五、權利變換不動產估價提列基準

一、都市更新不動產估價費：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用 = 四十萬元 + 更新前主建物筆數及土地筆數 × 零點四五萬元 + 更新後主建物筆數 × 零點四五萬元。

(二) 選定費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，以服務費用之百分之三十計算，且不低于新臺幣二十五萬元。

二、得依公會酬金收費標準提列。

## 附表七

### 分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

一、拆遷安置費 =  $\sum$  住宅拆遷安置費  $i$  +  $\sum$  營業拆遷安置費  $i$  + 其他安置費。

(一) 住宅拆遷安置費 =  $\sum$  居住面積  $i$  × 住宅租金水準 × 安置期間。

(二) 營業拆遷安置費 =  $\sum$  營業面積  $i$  × 營業租金水準 × 安置期間。

(三) 其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

二、備註：

(一) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

- (二) 住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- (三) 安置期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。
- (四) 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
- (五) 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

## 附表八

### 分項說明七、地政機關行政規費

原則以更新後每戶二萬元計列，並另加計地政機關行政規費，其費用額度依下表核實估算：

項目	行政規費
1、所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價×1%
2、建物所有權第一次登記	使用執照所載造價×2%
3、權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×1%
4、信託登記	信託契約所載土地及建物價值×1%
5、塗銷信託登記	信託契約所載土地及建物價值×1%
6、建物第一次測量	位置測量費 4,000 + 轉繪費×(更新後建號數-1)×200
7、建物滅失	更新前建號數×400
8、土地分割	分割地號數×800

# 適用100年11月8日「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」案件增列營業稅處理原則

中華民國108年10月3日新北府城更字第1084219115號函

- 一、依108年8月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第1次會議決議辦理。
- 二、經前開會議決議，適用100年11月8日「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」案件，由案件實施者自行評估後，得增列營業稅，其後續程序應依下列處理原則辦理，隨文檢附處理原則流程圖1份供參：
  - (一)小組審議階段案件(事業計畫、權利變換計畫、事業計畫及權利變換計畫併送案件)：應由實施者依相關規定自行辦理公聽會向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及財務計畫等相關內容後，依程序續行小組審議。
  - (二)小組審竣階段案件(權利變換計畫或事業計畫及權利變換計畫併送案件)：考量小組審竣時之共同負擔比例在提列營業稅後將有所調整，故應以公開閱覽及說明會程序搜集所有權人及相關權利人之意見，再經專案小組確認營業稅提列額度及共同負擔比例後，續依程序辦理聽證會及提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
  - (三)小組審竣階段案件，若有下列以下情形者得採簡化程序，免依本處理原則辦理公開閱覽，由實施者自行召開說明會後，逕依程序辦理聽證會及提請本市都市更新及爭議處理審議會審議：
    - 1、實施者願意承諾在共同負擔比例維持不變之情況下



# 110年9月8日修正發布之「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」(以下簡稱本基準)既有案件適用說明

- 一、於本基準 110 年 9 月 8 日修正前已報核事業計畫或已核定事業計畫，其權利變換計畫仍得續依 100 年或 104 年版之「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」辦理。
- 二、於本基準 110 年 9 月 8 日修正前已報核之事業計畫或權利變換計畫改用本基準 110 年 9 月 8 日修正後規定之處理方式。

樣態		進度階段	處理方式
分送案	事業計畫	已報核尚未公展	實施者逕行修正計畫書並應重新辦理自辦公聽會
		已公展尚未核定	實施者應修正計畫書並重新辦理自辦公聽會後，市府重新辦理公開展覽及審議程序
		已核定	如共同負擔比率高於原核定者，實施者應依都市更新條例第 32 條規定辦理變更事業計畫
	權利變換計畫	已報核尚未公展	實施者應撤案重新申請
		已公展尚未核定	
		已核定	實施者應依都市更新條例第 48 條規定辦理變更權利變換計畫
併送案	報核後核定前	下列方式二擇一辦理： 實施者可撤回權利變換計畫改為分送案，其事業計畫處理程序同上 實施者可撤回事業計畫及權利變換計畫並重新報核	
	已核定	變更事業計畫及變更權利變換計畫處理程序同上	



# 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法

中華民國108年7月24日新北市政府新北府法規字第1081333683號令訂定發布全文13條條文

第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第五十七條第六項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)，執行機關為本府城鄉發展局(以下簡稱本局)。

第三條 依本條例第五十七條第二項規定，實施者經與屆期不拆除或遷移(以下簡稱拆遷)土地改良物之所有權人、管理人或使用人(以下簡稱待拆戶)，就拆遷之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神，並依下列規定，召開一次以上協調會議，而協調不成者，得向本府申請拆遷該屆期不拆遷之土地改良物：

- 一、開會通知及相關協調方案資料，應於會議召開日十日前送達待拆戶之戶籍地址及地籍謄本登載地址或實施者已知之居所。
- 二、開會次數達二次以上者，各次會議之召開時間，應至少相隔二星期以上。
- 三、實施者與待拆戶均應親自或書面委託他人出席會議，並作成會議紀錄。

依前項規定召開之協調會議，經待拆戶累計三次未到場協調者，視為協調不成立。

第一項之其他拆遷相關事項，應包含下列事項：

- 一、就學服務。
- 二、低收入戶、中低收入戶或身心障礙者生活扶助。

三、其他相關事項。

第 四 條 實施者應檢附下列文件，向本府申請拆遷土地改良物：

一、申請書。

二、已依本條例第五十七條第一項規定通知待拆戶限期自行拆遷之相關證明文件。

三、申請拆遷之土地改良物清冊及照片。

四、應拆遷土地改良物之補償費已領取或提存之證明。

五、拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。

六、第三條第一項協調不成立會議紀錄及其送達證明、簽到表、會議照(影)片及相關會議證明資料。

七、載明下列事項之拆遷安置協調方案：

(一)未清理之附屬器具、物品或設備之移置計畫。

(二)待拆戶之安置計畫。

(三)其他實施者認為必要之事項。

八、其他本府認為必要之文件。

第 五 條 對於申請應備文件不符前條規定者，應以書面通知實施者限期補正，逾期未補正或補正後仍不符規定時，本府得駁回其申請。

第 六 條 本府受理第四條申請後，除依本條例第五十七條第二項但書規定，由本府逕為訂定期限辦理拆遷者外，應成立再行協調小組，召集實施者與待拆戶再行協調。再行協調會議，以召開二次為原則。

前項再行協調小組之召集人及成員，依下列方式產生：

一、本局指派代表三人至五人，其中一人並為召

集人。

二、實施者及待拆戶於收受選任再行協調小組成員通知之日起七日內，各自選任一人。

前項第二款之成員，經本局限期實施者或待拆戶選任而屆期仍未選任者，由本局就相關學者、專家中代為選任之。

第七條 實施者及待拆戶同意再行協調小組之再行協調方案，經簽名並作成紀錄者，雙方應依再行協調方案辦理拆遷事項。

第八條 申請拆遷案件，經再行協調不成立者，本局應將有關爭議協調事項提送新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)處理。但有下列情形之一者，不在此限：

一、因地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，由專業機構鑑定後，報經本府判定為危險之建築物。

二、由專業機構鑑定後，報經本府判定為高氣離子鋼筋混凝土或輻射污染之建築物。

三、實施者為經公開評選委託都市更新事業機構。

待拆戶未出席再行協調會議累計達二次者，視為再行協調不成立。

第九條 申請拆遷案件，有下列情形之一者，本府應訂定期限辦理拆遷事項：

一、依本條例第五十七條第二項但書規定。

二、前條第一項但書案件經再行協調不成立。

三、經審議會決議應執行拆遷。

第十條 本府應依下列規定方式，執行拆遷事項：

一、召集有關機關、公用事業及實施者研商拆遷之執行方式，並會同實施者現地查核。

二、限期待拆戶自行拆遷。逾期未自行拆遷者，

應排定拆遷日期並通知之。

三、通知相關機關及公用事業機構，於拆除期日前停止供應水、電、瓦斯或其他能源。

四、執行拆遷時，由本局會同所在地之區公所、里長及本府有關機關到場協助，並辦理下列事項：

(一)安排待拆戶之臨時安置居所。

(二)備具拆除人力及機具。

(三)維持拆遷範圍及期間之工地安全及環境衛生。

(四)集中並移置未清理之附屬器具、物品或設備於適當處所。

(五)其他相關事項。

本府得委由他人執行前項第四款之拆遷及相關事項，其相關費用由實施者負擔。

第十一條 有下列情形之一者，本府應終止執行拆遷：

一、待拆戶已將房屋點交予實施者。

二、待拆遷之土地改良物已拆遷完成。

第十二條 依本辦法所為之通知，除由實施者為之者外，應依行政程序法之送達規定辦理。

第十三條 本辦法自發布日施行。

# 都市更新權利變換地價改算作業原則

中華民國93年6月18日內政部臺內地字第0930072898號令

中華民國97年7月11日內政部臺內地字第0970108010號修正發布全文5點；自即日生效

- 一、為利於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，特訂定本原則。
- 二、當期公告土地現值：都市更新權利變換有地籍整理情形者，權利變換實施地區內各宗土地之當期土地現值，應按各宗土地所屬地價區段計算公告之。
- 三、原地價：
  - (一)權利變換後多配：
    1. 應分配部分
      - (1)歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。
      - (2)歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍  
＝該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍  
×該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價  
年月之公告土地現值總額／該土地所有權人權利  
變換前公告土地現值總額加總×該土地所有權人  
權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額  
／該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及  
建築物權利價值總額
      - (3)權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第(1)子目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

同一權利變換計畫實施地區土地總面積×權利變換後該宗土地公告土地現值總額／權利變換後各

宗土地公告土地現值總額加總／權利變換後該土地面積

## 2. 多配部分

(1)以權利變換計畫發布實施日為其原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其原地價單價。

(2)多配部分之權利範圍計算如下：各土地所有權人多配部分之權利範圍＝該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍×該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額－該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額／該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額

### (二)權利變換後少配或無多配：

1. 歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

2. 歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍＝該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍×該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額／該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額加總

3. 權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第一目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

同一權利變換計畫實施地區土地面積×權利變換後該宗土地公告土地現值總額／權利變換後各宗土地公告土地現值總額加總／權利變換後該宗土地面積

(三)權利變換關係人以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。

- (四)都市更新條例第三十條規定之折價抵付共同負擔土地以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。
- (五)權利變換前土地有成立二個以上之信託關係者，其權利變換後之原地價應按權利變換前各個委託人之原地價分別改算。

#### 四、申報地價：

- (一)各土地所有權人之申報地價單價  
＝權利變換該土地所有權人各宗土地申報地價總額加總／權利變換前該土地所有權人各宗土地面積加總
- (二)都市更新條例第三十條規定之七項共同負擔土地之申報地價單價  
＝權利變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地申報地價總額加總／權利變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地面積加總
- (三)權利變換關係人之申報地價單價  
＝權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總／權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總

#### 五、都市更新事業實施者應提供經都市更新主管機關核定之下列資料予地政機關：

- (一)各土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額。
- (二)各土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額。
- (三)權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總。
- (四)權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總。

# 新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則

中華民國100年5月2日新北市政府北府城更字第1000408558號令訂定發布  
中華民國104年10月12日新北市政府新北府城更字第10434392631號令修正發布第2點條文；並自即日生效

中華民國106年5月1日新北市政府新北府城更字第10635329191號令修正發布名稱及全文4點；並自即日生效（原名稱：新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則）

中華民國110年7月6日新北市政府新北府城更字第1104657600號令修正全文及附表；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下稱本府）為執行都市更新條例第（以下簡稱本條例）三十四條第三款前段及第四十九條規定，使申請變更經核定之新北市（以下簡稱本市）都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）及權利變換計畫（以下簡稱權變計畫）之簡化作業程序有所依循，訂定本原則。
- 二、本市事業計畫及權變計畫發布實施後，實施者依本條例第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定辦理變更且未涉及下列情形之一者，應於使用執照核准前，完成都市更新變更程序：
  - （一）容積獎勵申請項目、額度或面積。
  - （二）樓層數。
  - （三）營建費用增加。
  - （四）戶數增加十戶以上。
  - （五）影響新北市都市更新及爭議處理審議會決議內容。
  - （六）結構或設備性能規格降低。

事業計畫或權變計畫之修正內容，非屬前項情形且符合附表規定者，免辦理都市更新變更程序。

- 三、依前點規定申請變更，致共同負擔費用比率變更者，其實施者應於申請事業計畫、權變計畫變更或依都市更新權利變



換實施辦法第二十八條第三項規定辦理釐正相關圖冊時，承諾共同負擔費用增加部分由實施者自行吸收。

四、實施者依新北市各地政事務所辦理都市更新權利變換之建物第一次測量預先審查標準作業程序規定取得第一次測量預審面積，在不影響所有權人權益且符合下列規定者，得依本條例第四十九條第一款規定，採簡化作業程序辦理權變計畫變更：

(一)更新後每戶分配單元單價維持與原核定一致。

(二)共同負擔金額減少或維持不變，或增加之共同負擔費用由實施者承諾自行吸收。

(三)更新後總銷售金額減少致所有權人權益受損，實施者承諾所有權人更新後應分配價值維持與原核定一致或取得全體所有權人同意。

五、申請變更事項，涉及簽證不實或可歸責於建築師及專業技師之情事，依規定提送各權管建築師懲戒委員會及技師懲戒委員會。

六、依本條例中華民國一百零八年一月三十日修正前第十九條之一第二款或第二十九條之一規定變更事業計畫或權變計畫者，得依本原則規定辦理。

附表

項次	項目	修正內容
一、構造	(一)樓梯	1. 直通樓梯通行方向變更，未影響各戶面積者。 2. 樓梯級高、級數、踏數級深、寬度或平台變更者。 3. 非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。 4. 梯間開門位置變更者。 5. 室外梯開口變更者。
	(二)樑、柱	1. 小樑增減或位置變更者。 2. 屋頂層之樑改為反樑者。 3. 管道間之增加、尺寸變更或位移，且非住宅使用者。
	(三)陽台、雨遮、立面外飾、花台、露台、格柵、廣告招牌	1. 立面外飾修改者。 2. 配合法令調整之雨遮修改者，未涉及產權登記面積且實施方式非屬權利變換者。 3. 陽台、露台、花台之數量、面積增加或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。 4. 陽台、露台、花台之形狀、欄杆、造型、窗戶分割型式變更者。 5. 欄杆、格柵增設或尺寸調整者。 6. 裝飾柱尺寸或形式調整，且未涉及容積檢討及產權登記者。 7. 遮陽板型式調整者。 8. 廣告招牌尺寸或型式調整者。 9. 陽台透空率變更，且符合建築相關法令檢討規定者。
	(四)屋頂突出物、女兒牆	1. 屋頂突出物雨遮修改者。 2. 屋頂通氣口增、減設者。 3. 屋脊裝飾物縮小面積或降低高度者。 4. 女兒牆高度變更，且不影响建築物高度或造型變更者。 5. 女兒牆材質變更者。 6. 增設相關設備者。 7. 取消屋簷及屋突裝飾材者。 8. 屋突高度調整，且總高度不變者。
	(五)外牆門窗、帷幕牆	1. 非承重之外牆構造變更，且牆中心線不變者。 2. 門窗編號、位置、尺寸、型式等變更或取消者。
二、設備	(一)昇降設備	1. 已留有機坑管道而增設昇降設備或停樓數增減等修改者。 2. 昇降設備機種之設計載重、速度之變更者。
	(二)避雷設備、航空障礙燈	1. 應設避雷設備位置或高度保護半徑變更或漏繪者。 2. 避雷設備或航空障礙燈型式變更者。 3. 增設避雷設備、航空障礙燈。

項次	項目	修正內容
	(三)排煙、通風、衛生、給水、基地內部排水溝設施型式、消防、自動灑水、火警自動警報、截水溝位置、排煙窗型式、防火百葉、進排氣墩尺寸及位置(設置位置不得違反相關法令及審查規定)、雨水、透保水、燃氣、污水、空調、太陽能再生等變更調整或新增。	
	(四)防空避難	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防空避難室增減採光窗或開設門。</li> <li>2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更者。</li> <li>3. 水箱尺寸、容量或材質調整者。</li> <li>4. 防災中心範圍變更者。</li> </ol>
三、其他	(一)圍牆	圍牆減設修改或型式變更,且未涉及增加高度或且符合透空率者。
	(二)各戶室內隔間及裝修、管道間	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隔間變更,且未涉及防火區劃或容積計算者。</li> <li>2. 防空避難室隔間變更者。</li> <li>3. 防火門開啟方向或位置變更者。</li> <li>4. 增加防火區劃鐵捲門。</li> <li>5. 申請範圍、材料、天花板高度變更者。</li> <li>6. 管道間減少。</li> <li>7. 管道開口位置變更者。</li> <li>8. 高層建築電氣廚房隔間變更者。</li> <li>9. 未涉及容積獎勵之公益空間、管委會空間等隔間變更者。</li> </ol>
	(三)停車空間	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 汽車停車位編號、位置、方向或面積變更,未影響停車數量,且實施方式屬權利變換方式時,應檢附前述異動停車位獲配人之同意文件。</li> <li>2. 停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更,且實施方式非屬權利變換者。</li> <li>3. 機車停車位編號或位置變更。</li> <li>4. 汽機車升降機出入口尺寸或柵欄設置變更。</li> <li>5. 自行車位增設或位置、方向變更。</li> </ol>
	(四)基地面積、建築面積,樓地板面積、工程造價、地號、用途	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫之數值計算、文字誤植或漏列更正,不影響計畫內容者。</li> <li>2. 基地地號變更者(僅限因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。</li> </ol>
	(五)外部空間、景觀植栽	景觀植栽數量增加或位置調整,且符合綠覆率檢討相關規定。

# 新北市都市更新106重建專案計畫

中華民國109年6月20日新北府城更字第1094706710號函公告，自109年6月30日起實施

## 壹、計畫緣起及目的

新北市政府(以下簡稱本府)為協助已取得全體土地及合法建築物所有權人同意且審議期間皆無人民陳情或爭議之都市更新案件，精簡現行作業流程，縮短都市更新審議進度，爰提出都市更新 106 重建專案計畫(以下簡稱本專案)，列管新北市政府都市更新處(以下簡稱本處)工作日數於都市更新事業計畫報核後 6 個月(180 日)內審議通過，以加速案件進程。

## 貳、計畫內容

### 一、適用對象：

(一)實施者申請擬訂都市更新事業計畫報核時，符合下列各款條件者，得提出本專案之申請：

- 1、實施者報核都市更新事業計畫時，取得都市更新單元範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 2、都市更新事業計畫之實施方式係以都市更新條例第 43 條第 1 項規定經全體土地及合法建築物所有權人同意者，以協議合建或其他方式實施者為限。
- 3、申請本專案之都市更新單元之更新事業處理方式係以重建方式為限。
- 4、都市更新單元範圍不涉及下列情形：
  - (1)巷道廢止或改道及廢水改道。但於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府召開都市更新諮詢會議後同意者，不在此限。
  - (2)都市計畫變更、文化資產或古蹟及歷史建物保存或維護等情形。

(二)審議中案件得申請本專案之情形:非本專案之都市更新事業計畫於審議中，符合本專案前項之情形者，實施者得檢送相關資料申請，經本處同意後，適用本專案列管作業。

(三)依都市更新條例第34條規定辦理且符合第一項條件者，實施者得檢送相關資料申請，經本處同意後，適用本專案列管作業。

## 二、列管工作日數認定:

本專案列管審議通過之工作日數，其工作日不包含例假日、休息日及國定假日；另下列不屬本處工作日數之情形應予扣除：

(一)退請實施者修正計畫書及補正資料等實施者作業日數。

(二)涉及其他審議或函詢相關單位協助辦理期間之作業日數。

(三)公開展覽及召開審議會議之等待日數。

(四)其他法定之行政及審查程序之等待日數。

## 三、解除或重新計算本專案列管時間之情形:

(一)本專案有下列情形者解除列管時間：

1、提請審議會審議一次未審議通過，解除時間列管，但仍以本專案流程持續協助。

2、如有人民陳情負面意見或爭議之情形，解除時間列管。

(二)實施者自行修正計畫書或計畫書內容不符相關法令規定，導致都市更新事業計畫書圖修正幅度過大，必須重行相關審議程序者，本專案列管時間重新計算。

## 四、協助機制:

(一)由本處成立輔導小組，針對本專案進行進度列管及主動協助釐清議題。

(二)定期於本處網站公告本專案相關個案資訊。

都更(四)

國、市有地參與更新  
及程序類相關法規

# 都市更新事業接管辦法

內政部88年3月31日台內營字第8872656號令訂定

內政部108年5月27日台內營字第1080808390號令修正第一條、第二條、第十條條文

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七十六條第二項規定訂定之。

第二條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項強制接管時，得編列預算或運用都市更新基金依本辦法辦理。

第三條 直轄市、縣（市）主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。

前項接管小組得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第四條 直轄市、縣（市）主管機關為強制接管處分時，應公告下列事項，並以書面通知受接管處分之實施者（以下簡稱被接管人）、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人及占有他人土地之舊違章建築戶：

- 一、原核准之都市更新事業名稱。
- 二、被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。
- 三、撤銷更新核准之理由及依據。
- 四、接管日。
- 五、接管小組之權限。
- 六、被接管人應配合事項。
- 七、其他事項。

前項公告之日期及地點應刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、

鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。公告期間不得少於三十日。

第 五 條 都市更新事業經接管後，其財產由接管小組管理、處分。

第 六 條 被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並於七日內檢具舉辦都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘絀表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。

第 七 條 被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償；所產生之債務，其債權人應自接管日起三個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，得不予清償。

前項規定應由接管小組公告之，其公告方式準用第四條第二項規定辦理。對於已知債務人及債權人者並應以書面通知。

第 八 條 接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。

前項債權表及資產表得供利害關係人閱覽。

第 九 條 接管小組應依前條編造之債權表及資產表辦理清理後，向各該直轄市、縣（市）主管機關提出報告，並召開說明會，向土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人說明。

前項說明會應邀請各該直轄市、縣（市）主管機關或有關機關列席。

第 十 條 直轄市、縣（市）主管機關應於接獲接管小組報告後，按原核准之相關計畫自行接續實施，或依本條例第十二條及第二十二條規定委託都市更新事



業機構、同意其他機關（構）自行實施或委託都市更新事業機構、核准都市更新會為實施者接續實施，並於完成移交後終止接管。但都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築物所有權比率，依實施地區性質，分別超過本條例第三十七條規定之比率，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。

第十一條 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。

第十二條 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於被接管人之事由者，其費用由被接管人負擔。

第十三條 本辦法自發布日施行。

# 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

財政部96年4月11日台財產管字第0960011017號令訂定  
財政部98年1月10日台財產管字第09740026661號令訂定  
財政部98年8月3日台財產管字第09850003574號令訂定  
財政部98年10月15日台財產管字第09850005280號令訂定  
財政部99年3月11日台財產管字第09950000731號令訂定  
財政部101年5月31日台財產管字第10150002651號令訂定  
財政部102年2月20日台財產改字第10250001020號令修正  
財政部103年12月4日台財產改字第103500010020號令修正  
財政部106年6月2日台財產改字第10650001940號令修正部分規定，並自即日起生效  
財政部108年6月20日台財產改字第10850001820號令修正部分規定，並自即日起生效  
財政部110年10月8日台財產改字第11050003130號令修正

- 一、為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，特訂定本處理原則。
- 二、本處理原則之主辦機關為財政部國有財產署，執行機關為財政部國有財產署所屬分署。
- 三、國有土地（含公用土地及非公用土地，下同）以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。

都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與都市更新。

更新單元範圍內之國有土地面積合計達五百平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，除都市更新主管機關已依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案外，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更

新之意見，依下列程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新：

(一)執行機關：陳報主辦機關，經主辦機關審核同意並報經財政部核定。

(二)公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。

依前項規定主導辦理都市更新，得委託其他機關、公營事業機構或團體辦理。

四、第三點、第五點、第七點及第八點所稱更新單元範圍內國有土地，不含下列土地：

(一)依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。

(二)公共設施用地。

(三)依農田水利法第二十三條規定處理之土地。

前項第二款公共設施用地，依第十二點規定辦理。

五、更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第四十六條第三項第三款、第四款規定讓售予實施者。

六、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第八點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。

七、更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：

(一)用途廢止者：應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

(二)用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

1、屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二目規定辦理。

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

- (1)敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核准，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。但中央機關參與都市更新分配房地作辦公廳舍者，免徵得主辦機關同意。
- (2)屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

3、得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

八、更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (一)屬抵稅土地者，分配權利金。
- (二)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。
- (三)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。
- (四)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
  - 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
  - 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實

施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。

執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

九、為利都市更新事業計畫報核前確認國有非公用土地分配方式，執行機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫舉辦公聽會，限期實施者提供預計更新後可分配樓地板面積等資料；依前點第一項規定評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅者，依下列程序辦理：

（一）作中央機關辦公廳舍：

- 1、執行機關函實施者表達分配更新後房地將作為中央機關辦公廳舍，並副知都市更新主管機關。
- 2、執行機關函報更新後可分配樓地板面積等資料請主辦機關調配進駐機關。
- 3、主辦機關辦理調配，將結果通知相關機關。
- 4、獲配之進駐機關應配合主辦機關通知，撥用國有不動產或接受執行機關委託參與後續都市更新進程（含提供辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。
- 5、進駐機關於權利變換計畫核定發布實施後，分配樓地板面積超過主辦機關同意面積而有留用必要時，逾二百平方公尺者，應陳報主管機關核轉主辦機關核定；未逾二百平方公尺者，由進駐機關陳報主管機關核定後，通知主辦機關及執行機關。

（二）作社會住宅：執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新

進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

前項第一款第四目獲配之進駐機關及第二款作社會住宅之需用機關，得自行委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性協助。

- 十、更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

前項都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起二年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，執行機關得恢復受理。

- 十一、原依第八點第一項規定參與分配之土地，經依前點第一項規定辦理讓售後，如所餘國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，得依第五點規定辦理。
- 十二、更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，依下列規定辦理：

（一）以權利變換方式實施：

1、都更條例第五十一條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

2、前目以外之其他用地，參與分配。

（二）以協議合建方式實施：得依都更條例第四十六條第三項第四款規定讓售予實施者。如屬公用土地應先依規

定變更為非公用財產。

- 十三、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依第十點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第十點第一項規定受理之案件辦理至結案後，再處理實施者之申請讓售案；其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。
- 十四、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍經內政部確定須配合暫緩處分之國有非公用土地，執行機關應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權；辦理出租時，應於租賃契約特別約明終止收回土地之條件、時點及不同意核發土地使用權同意書等。

前項都市更新地區範圍內須配合暫緩處分之國有土地，由執行機關或公用土地管理機關依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

- 十五、更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理；其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。
- 十六、國有非公用土地參與都市更新應行注意事項由主辦機關另定之。

**【相關說明】**：國有非公用土地參與都市更新注意事項(P337)。

# 都市更新事業範圍內國軍老舊眷村 改建總冊土地處理原則

中華民國101年6月27日國防部國政眷服字第1010008819號令訂定發布全文18點

- 一、為配合都市更新政策之推動，並提升老舊眷村土地（下稱眷改土地）財產運用效益，特訂定本處理原則。
- 二、本處理原則之主管機關為國防部，主辦機關為國防部總政治作戰局。本處理原則適用範圍為依國軍老舊眷村改建條例第四條第一項所指土地。
- 三、眷改土地以依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。但屬於國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）規定改建基地及有使用計畫者，不在此限。
- 四、更新單元範圍內之眷改土地面積合計達五百平方公尺，且占該更新單元土地總面積二分之一以上者，主辦機關得依下列方式順序辦理：
  - （一）洽經各級都市更新主管機關、其他機關主導辦理都市更新。
  - （二）公開招標設定地上權。  
非依前項辦理時，得由民人主導以權利變換方式實施。
- 五、參與都市更新應以權利變換方式實施為原則。但更新單元範圍內之眷改土地全部為公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地得以協議合建方式實施，並依都更條例第二十七條第三項第五款規定專案讓售予實施者。實施者應於事業計畫中載明，倘未完成讓售，則以權利變換方式參與更新。

依第四點由各級都市更新主管機關主導更新者，其實施方式不限。

第一項讓售金額以該土地公告現值加二成核計。



六、眷改土地參與都市更新權利變換按應有之權利價值選擇分配更新後房地為原則。但因更新期程、地上物處理等因素考量，得選擇領取權利金。

應分配之權利價值未達各直轄市、縣（市）政府所定最小分配面積單元時，得領取補償金；分配更新後房地仍有剩餘價值，未能達一最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。

七、權利金不得低於都市更新主管機關核定權利變換計畫中眷改土地更新後應分配之權利價值。實施者應於權利變換計畫發布實施之日起二個月內繳價，主辦機關於收到價款後得配合辦理產權移轉予實施者。有關權利金分配約定事項應於權利變換計畫內載明。

主辦機關得委託專業估價者就權利金價值、權利變換估價、共同負擔合理性提供技術性之協助。

但眷改土地面積占該都市更新單元土地總面積百分之三十以下者，應由主辦機關向實施者推薦至少一家專業估價者，若逾百分之三十者則為二家。

八、都市更新主管機關為審議更新地區或更新單元範圍、都市更新事業概要、都市更新事業計畫，徵詢範圍內眷改土地是否參與更新時，除依第三點但書、第四點第一項主導更新者外，主辦機關以函復參與更新為原則。並副知申請人或實施者應按本處理原則辦理。

依第六點第一項規定應參與分配更新後之房地者，主辦機關應函請申請人或實施者提供規劃草案，及與主辦機關洽商建築規劃與權利分配事宜。

九、實施者應自行調查更新單元範圍內地上物狀況，據以研議參與都市更新事宜，主辦機關得協助實施者確認原眷戶及違占建戶。

十、都市更新事業計畫申請報核前，主辦機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬具都市更新事業計

畫召開公聽會時，應請實施者提供事業計畫草案。

若以權利變換方式實施者，應請實施者於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房地之二個月前，提送權利分配計畫草案。

前二項草案包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、眷改土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔費用之提列內容及估價摘要等。必要時得請實施者向主辦機關進行說明。

十一、主辦機關申請分配更新後之房、地得依下列原則辦理：

- (一)於都市更新權利變換計畫核定前，依實施者提供之眷改土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
- (二)依前款規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。
- (三)眷改土地總面積達二千平方公尺以上者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- (四)實施者通知選配房地時，如未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。
- (五)申請分配之位置，依下列順序辦理。但與其他權利人申請標的相同時，主辦機關應請實施者協調處理。協調不成，主辦機關得另申請分配未與他人重複之位置，不受下列順序限制。
  - 1、更新前眷改土地主要所在區位。
  - 2、具單獨出入口或獨棟之建築物。

3、邊間優先。

4、水平集中。

5、垂直集中。

(六)申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配相同比例之停車位。

十二、主辦機關將申請分配結果函告實施者時，應告知若申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。

十三、都市更新事業範圍內之眷改土地由眷改基金以該事業計畫核定當期公告土地現值價購，其土地參與更新分配房地者，由主辦機關依眷改條例規定辦理處分或經營，其相關收支計入眷改基金。

十四、眷改土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理：

(一)以權利變換方式實施者，依都更條例第三十條規定應共同負擔之七項公共設施用地，留供辦理抵充。其他公共設施用地，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。

(二)以協議合建方式實施者，依本處理原則第五點辦理。

十五、都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，更新事業實施時視為非公共設施用地，並依本處理原則第五點及第六點辦理。

十六、更新單元範圍內眷改土地之原眷戶、占用戶及其地上物依下列方式處理：

(一)全村達三分之二同意改建之原眷戶，實施者依據都更條例規定所發放之拆遷補償金，應由主辦機關受領，計入眷改基金。

(二)全村達三分之二同意改建眷村之不同意改建之原眷戶，主管機關得依眷改條例第二十二條規定，逕行註銷其眷村居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。

(三)全村未達三分之二同意改建：

1、原眷戶為合法建築物所有權人者，依都更條例第三十六條規定領取拆遷補償金。有關權利變換分配依都更條例第三十九條規定，由主辦機關與合法建築物所有權人依下列標準自行協議處理，協議不成時，由實施者委託專業機構估價或得由主辦機關委託專業機構估價供實施者參採。

(1)合法建築物樓高為一層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之十。

(2)合法建築物樓高為二至三層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之二十。

(3)合法建築物樓高為四層以上時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之三十。

2、非為合法建築物所有權人者，依都更條例第三十六條、四十四條規定納入權利變換處理。

(四)經主管機關存證有案之違占建戶，依眷改條例第二十三條規定辦理。

(五)非經主管機關存證有案之占用戶，由實施者自行處理。

十七、依本處理原則所衍生之必要費用由眷改基金列支。

十八、本處理原則發布前，業經都市更新主管機關核定公告之都市更新事業計畫，依原核定計畫內容辦理，並於參與分配時依第七點推薦專業估價者。

都市更新事業計畫已申請報核，主辦機關應於本處理原則生效後，向都市更新主管機關及實施者表明眷改土地不再辦理公開標售，並依第五點、第六點辦理，建請實施者配合修改都市更新事業計畫內容。

前項計畫未於本處理原則發布後二年內經都市更新主管機關核定時，主辦機關得依第四點辦理。

# 國有非公用土地參與都市更新注意事項

中華民國99年5月25日財政部國有財產局台財產局改字第0995001880號令訂定  
中華民國101年6月18日財政部國有財產局台財產局改字第10150003221號令修正  
中華民國102年3月15日財政部國有財產署台財產署改字第10250001650號令修正  
中華民國104年8月24日財政部國有財產署台財產署改字第10450004850號令修正  
中華民國106年10月5日財政部國有財產署台財產署改字第10650003820號令修正  
中華民國108年7月26日財政部國有財產署台財產署改字第10850002470號令修正

- 一、本注意事項依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第十六點規定訂定之。
- 二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地(含公用及非公用土地，下同)是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：
  - (一)原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。
  - (二)符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新之面積及比例者，研議是否主導辦理都市更新。  
前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃(含產品定位)草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。
- 三、申請劃定更新單元範圍內國有公用土地，執行機關應函請各該管理機關依處理原則第七點規定辦理，並限期回復是否保留公用、地上物是否為眷舍及使用情形等管理現況，據以研議參與都市更新事宜。

前項國有公用土地經管理機關函復無保留公用需要，於完成變更為非公用財產及移交主辦機關接管前，符合下列情形之一，由執行機關依本注意事項規定表達意見及辦理申請分配作業：

(一)尚未向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關陳報其主管機關確定無保留公用需要，將變更為非公用財產移交主辦機關接管，且同意委託執行機關參與都市更新者。

(二)已向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關同意委託執行機關參與都市更新者。

(三)財政部已核定變更為非公用財產者。

四、更新單元範圍內國有土地面積及比例符合處理原則第三點第三項規定者，執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理都市更新。

五、依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」規定奉准騰空標售之國有眷舍房地，如位屬更新地區或單元者，無需報請變更原核定之處理方式，得逕依處理原則規定參與都市更新。

六、都市更新事業以權利變換方式實施者，執行機關於獲知都市更新主管機關核准都市更新事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會時，應告知實施者國有非公用土地處理規定，及主張土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並適時請實施者提供下列資料（草案）：

(一)更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前價值及比例、更新後可分配價值及樓地板面積（含主建物及附屬建物，下同）、選配原則、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之

估價報告書等。

(二)擬申請容積移入更新單元者：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

七、都市更新事業以協議合建方式實施，範圍內國有非公用土地依處理原則第六點規定，主張以權利變換方式參與分配者，執行機關應請實施者依前點規定辦理，並於都市更新事業計畫中載明經執行機關同意之選配原則。

八、都市更新事業計畫或權利變換計畫符合下列條件之一者，執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）提供專業或技術性協助：

- (一)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達五百平方公尺。
- (二)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達更新單元土地總面積比例二分之一。
- (三)更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計未達五百平方公尺，而實施者提供預估國有非公用土地更新後權利價值達新臺幣一億元。
- (四)權利變換計畫之共同負擔比例高於百分之五十。
- (五)都市更新事業計畫實施經費涉及特殊規劃費用之提列，例如綠建築、智慧型建築設計等。

前項委託案於都市更新主管機關召開審議會審議決定後結案。審議期間，執行機關得視需要，要求受託單位陪同出席會議。

第一項第一款至第三款所定國有非公用土地面積，包括符合第三點第二項規定之國有公用土地。

九、執行機關依處理原則第九點第一款規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第二款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。

十、都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第四十二條第一項第二款（民國八十二年七月二十一日前已實際使用）規定辦理，予以查復。其屬接管他機關出租基地換訂執行機關租約者，執行機關除依檔案所存資料確認屬先占後租之情形者外，應洽請原管理機關逕行查復都市更新主管機關，並副知執行機關。

十一、更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止辦理標售、標租作業；已公告標售、標租者，應予停標。但都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止標售、標租作業起二年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，恢復辦理。

十二、實施者送請都市更新主管機關審議之都市更新事業計畫，



與執行機關原表達國有土地權益、分配作中央機關辦公廳舍等之意見不符，經執行機關審視認有應修正者，應於都市更新事業計畫公開展覽期間屆滿前，向都市更新主管機關提出異議，並副知實施者。

- 十三、依處理原則第五點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，執行機關仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

前項土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。

第一項土地於建築主管機關核發更新案建造執照之日起，執行機關停止受理實施者申購案。

- 十四、執行機關應依下列規定申請分配：

- (一)依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。
- (二)權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
- (三)實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。
- (四)國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- (五)實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。
- (六)申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下

列原則：

1、更新前國有土地主要所在區位。

2、邊間優先。

(七)更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

(八)申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

(九)依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

(十)更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

(一)與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。

(二)依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

十五、執行機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

(一)申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。

(二)更新單元內有簽訂買賣契約、辦理分期繳價，及處理申請讓售中之國有非公用土地者，請實施者於承購人繳清價款取得土地所有權後，配合該承購人意願，協調房、地分配事宜。

(三)依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

十六、更新單元範圍內原屬事業資產之國有非公用土地，其面積達更新單元國有非公用土地總面積二分之一者，執行機關得委託原管理機關依第十四點、第十五點規定，辦理申請分配作業。

十七、經更新單元內國有公用財產管理機關同意，執行機關就單元內國有非公用土地，委託該管理機關依第十四點、第十五點規定，併同辦理申請分配作業。

十八、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都更條例第五十一條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第五十一條第三項規定優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

十九、都市更新事業以權利變換方式實施，且都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施

用地者，依下列方式辦理：

- (一)屬都更條例第五十一條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地：依處理原則第十二點第一款第一目規定辦理。
- (二)前款以外之其他用地：以都市更新事業計畫報核當時之都市計畫土地使用分區作為價值評估之基礎，並按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

二十、符合處理原則第三點第三項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，執行機關應依下列規定辦理：

- (一)更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積五分之四者，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表(格式詳附表)、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關。
- (二)更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積二分之一，未達五分之四，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者外，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關：
  - 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一。
  - 2、國有土地違占建戶、承租戶合計未達三十戶。
  - 3、更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達三十人。
- (三)前款都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內

私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。

(四)第二款租、占面積及人數之計算，依下列方式辦理：

- 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一，該三分之一按百分之三十四計算，所得之數據非整數者，小數部分採無條件進位法。
- 2、國有土地違占建戶、占用面積及承租戶、出租面積依國有非公用財產管理系統所載內容統計；其中戶數部分，按一門牌為一戶統計。如系統資料不明，應先辦理勘查。屬公用財產者，應洽請各該管理機關查明。
- 3、私有土地及私有合法建築物所有權人數，依地政機關登記謄本所載人數統計。如建築物未辦理建物所有權第一次登記，則以現場貼掛門牌或政府機關提供之建築物相關查詢系統（如臺北市地理資訊網），按一門牌為一人統計。

二十一、執行機關認符合得主導辦理都市更新之案件，於依前點規定函報主辦機關之日起，暫緩審理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業，俟財政部或主辦機關核示結果，再予續處。

執行機關於接獲財政部核定主導辦理都市更新案件函之日起，停止受理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業。已公告標售、標租者，應予停標；原已受理租、購之案件，應予註銷。

前二項國有非公用房、地申租、購案件，已通知訂約或繳款者，應繼續辦理至結案。

二十二、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之國

有非公用土地，執行機關依下列規定辦理：

(一)先期規劃期間：

- 1、適時出席相關規劃會議，依產籍資料表達土地管理使用情形，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。
- 2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

(二)先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分：

- 1、應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。
- 2、自接獲須暫緩處分之國有非公用房、地標的明細或清冊函之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。
- 3、暫緩處分之國有非公用房、地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
- 4、倘內政部確定無須暫緩處分，執行機關應請相關機關函告解除暫緩處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

附表一 評估表

案名：(列管號 )			
實施者/發起人：			
都市更新審議進度(請填載日期)			
1.申請劃定更新單元		2.公告劃定更新單元	
3.事業概要公聽會		4.事業概要核准	
5.事業計畫公聽會		6.公開展覽	
實施者或發起人已取得都市更新單元內私有土地及私有建築物所有權人各十分之一同意比例 <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否			
實施方式	<input type="checkbox"/> 權利變換； <input type="checkbox"/> 協議合建		
更新單元總面積 (m <sup>2</sup> ) A			
國有土地總面積 (m <sup>2</sup> ) B			
國軍老舊眷村改建土地面積 (m <sup>2</sup> ) B1			
國有公共設施用地面積 (m <sup>2</sup> ) B2			
本局經管國有土地面積 (m <sup>2</sup> )			
他機關經管無需繼續公用國有土地面積 (m <sup>2</sup> )			
他機關經管仍有公用需求國有土地面積 (m <sup>2</sup> )			
事業用財產總面積 (m <sup>2</sup> )			
國有土地占更新單元總面積比例(%)=(B-B1-B2)/A			
國有土地(含公用財產)使用情形	詳國有土地清冊及勘查表		
國有土地出租面積 (m <sup>2</sup> ) C1			
國有土地遭占用面積 (m <sup>2</sup> ) C2			
國有土地出租、占用面積占國有土地面積比例(%)=(C1+C2)/(B-B1-B2)			
國有地違占建戶數			
國有地承租戶戶數			
私有土地所有權人數			
私有建築物所有權人數			
1年內鄰近地區房價水準(萬/坪)			
區域位置			
國私有土地位置情形	詳更新單元地籍圖		
附：其他國有土地管理機關或原事業用財產管理機關回函			

# 新北市市有不動產參加都市更新處理原則

中華民國100年4月1日新北市政府北府財秘字第1000298350號函訂定全文11點；並自即日生效

中華民國101年11月30日新北市政府北府財開字第1013035197號函修正全文13點；並自即日生效

中華民國105年4月12日新北市政府新北府財開字第1050648067號函修正全文14點；並自即日生效

中華民國108年11月14日新北市政府新北府財開字第 1082133581號函修正發布第5點、第6點、第9點、第10點、第13點，並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，並提升市有不動產運用效益及維護市有財產權益，特訂定本原則。
- 二、市有不動產管理機關於接獲都市更新相關通知時，應即通報本府財政局（以下簡稱財政局）。
- 三、市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。
- 四、市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達二分之一以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新。

市有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達四分之一以上未達二分之一且無下列情形之一者，經評估基地特性及政策需求後，得依前項規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新：

- (一)市有土地面積合計未達二百五十平方公尺。
- (二)市有土地已出租或被占用面積合計達市有土地總面積二分之一以上。
- (三)市有土地承租戶或占用戶合計達十五戶以上。
- (四)私有土地所有權人數達三十人以上。



(五) 私有合法建築物所有權人人數達三十人以上。

市有土地面積加計其他公有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達二分之一以上者，財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導辦理都市更新。

依前三項規定計算都市更新單元內市有土地面積時，應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積，不予計入。

五、都市更新單元內之市有不動產，依都市更新條例規定以權利變換方式參加都市更新事業者，得選擇分配更新後之土地、建築物或權利金。

但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。

依前項採分配更新後土地及建築物者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

依第一項採分配權利金者，得就更新後應分配權利價值選擇全部或一部為之。本府獲分配之權利金，實施者應於都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記前全數繳付，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明。

市有建築物依都市更新事業計畫處理，須辦理報廢者，管理機關於權利變換計畫核定發布實施之日起，應依審計法及各機關財物報廢分級核定金額表規定辦理，並於公告拆遷日前完成。

六、市有土地面積合計未達二百五十平方公尺，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理。

前項標售，應予公告，且應載明標售市有不動產參加都市更新相關事宜。

市有不動產依第一項規定辦理三次標售仍未標脫，須

參加都市更新事業者，應以權利變換方式參加。但該都市更新事業計畫變更且經都市更新主管機關核定發布實施，而仍以協議合建方式辦理，並符合第一項規定時，得重新辦理標售。

- 七、市有非公用不動產位於內政部依行政院核定加速推動都市更新方案勘選或都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區範圍內，本府應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但情形特殊，經專案核准者，不在此限。
- 八、本府主導辦理都市更新事業，得委託其他機關、公民營事業機構或團體（以下簡稱其他機關（構））代辦與相鄰私地主協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件、公開辦理甄選實施者及其他相關作業。

其他機關（構）代辦本府主導之都市更新事業案所需之作業費，由委託機關支應。

- 九、都市更新單元內之市有公用不動產，其公用用途廢止或更新後無公用需求者，由財政局依都市更新條例第四十六條第二項規定變更為非公用財產後統籌處理。

市有不動產參加都市更新權利變換選配之土地及建築物，經財政局整合本府各機關學校之需求，報本府核定公用需求面積及指定參與機關後，由參與機關與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，並出席都市更新相關會議及審議。

實施者捐贈提供之公益設施，其受贈機關之指定及相關配合事項，準用前項規定。

- 十、都市更新單元內之市有不動產，依前點規定須變更市有不動產管理機關者，應於公告拆遷日起三十日內完成管理機關變更；逾期未完成管理機關變更者，財政局得逕為通知該管登記機關辦理管理機關變更登記。

市有不動產參加民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要核准之日起，或實施者逕行擬具都市更新事業

計畫召開公聽會之次日起，應停止受理申請新承租案或承購案。已受理之承購案，除已完成繳款者外，應註銷之；已受理之新承租案於都市更新事業計畫核定前，得繼續辦理至結案。但都市更新事業計畫核定後，新承租案仍未辦理結案者，應註銷之。

前項都市更新事業概要失效、撤銷或事業計畫因撤銷、撤回、駁回者，得恢復受理申請新承租案或承購案。

依本點規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，依第六點規定辦理之標售案，其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

- 十一、市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算。
- 十二、市有不動產參加都市更新時，得邀集相關機關或專家學者，研議都市更新事業、權利變換計畫及相關事項，並提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。
- 十三、市有不動產參加都市更新時，得邀集相關機關或專家學者，研議都市更新事業、權利變換計畫及相關事項，並提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。

# 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則

中華民國100年4月26日新北市政府北府城更字第1000349321號令訂定發布全文6點；並自100年5月10日生效

中華民國104年8月26日新北市政府新北府城更字第10434378801號令修正發布全文9點；並自即日生效

一、本原則為辦理103年3月4日「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」前發布都市計畫工業區變更之地區，或處理土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新（以下簡稱申請案）案件，符合本處理原則之案件，得依都市更新條例有關規定程序辦理。

都市計畫或都市更新計畫訂有相關規定者，從其規定。

二、申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並得擴大範圍併同更新，但均須捐贈基地內樓地板作公益設施。

三、依第二點捐贈基地內樓地板之公益設施（以下簡稱本設施）之項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、社會住宅或機關辦公相關設施，並經本府目的事業主管機關同意後，應登記予新北市。

前項公益設施應計入容積，且不得申請計入獎勵容積。

一、本設施之房地總價值不得低於依下列公式計算之值，且經本市都市更新審議委員會同意：

$$C0 = A \times B \times D \times (C1 - C2 - C3) \times 0.5$$

A：基地面積

B：基地法定容積率

D：新北市都市更新建築容積獎勵核算基準之獎勵容積率

C0：計算總值

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

上式涉及估價部分，應出具三家專業者之估價簽證報告，並以核算 C0 最大值者採計。

- 五、本設施作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或機關辦公相關設施者，應集中留設並具有獨立出入口，其室內主建物面積應達一千平方公尺以上；作社會住宅使用者，每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則之規定。本設施應設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。
- 六、申請案之實施方式採協議合建者，實施者應於申報開工前，將本設施之土地辦妥土地預告登記，俟樓地板產權無償登記為新北市有後，始得辦理塗銷登記（詳附件）。
- 七、本設施於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同本府目的事業主管機關辦理移交接管。
- 八、本設施應於都市更新事業計畫書及公寓大廈規約草約載明區分所有權人會議不得限制本設施之使用。
- 九、申請案均不適用新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第八點更新地區時程獎勵及第九點更新單元規模獎勵。

## 附件

### 「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新」 預告登記同意書

一、不動產標的：

(一) 土地：

新北市○○區○○段\_\_\_\_\_地號，  
權利範圍：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

(二) 建物：

同地段\_\_\_\_\_建號（同前述基地內  
「\_\_\_\_\_案」，為主管建築機關核  
准\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日第\_\_\_\_\_號建造執  
照），  
權利範圍：全部  
門牌：新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓

二、為辦理都市更新相關事宜，保全請求權人上開不動產  
（公益設施部分）所有權移轉之請求權，保證除非經預告  
登記請求權人同意，禁止上開標的做任何處分、設定  
負擔及影響預告登記請求權人一切行為，並同意向管轄  
地政機關辦理預告登記，特立此書為證。

立同意書人：

國民身分證統一編號：

住址：

中華民國

年

月

日

（簽章）

登記名義人  
印鑑章

# 各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則

中華民國77年9月12日行政院臺七十七財字第25507號函訂定  
中華民國82年10月27日行政院(82)臺財字第37726號函修正發布  
中華民國85年7月24日行政院(85)臺財字第25134號函修正發布  
中華民國89年9月21日行政院(89)臺財字第27765號函修正發布全文1點  
中華民國91年6月27日行政院(九一)院臺財字第0910029566號函修正  
中華民國94年8月4日行政院院臺財字第0940030655A號函修正發布全文  
中華民國96年9月29日行政院院臺財字第0960041165號函修正發布；並自96年9月29日生效  
中華民國99年3月25日行政院院臺財字第0990094242A號函修正發布  
中華民國100年1月13日行政院院臺財字第1000090572號函修正發布；並自100年1月13日生效  
中華民國102年11月7日行政院院臺財字第1020063579號函修正發布全文1點  
中華民國103年5月28日行政院院臺財字第1030024771號函修正發布全文1點，並自103年5月28日生效  
中華民國104年11月18日行政院院臺財字第1040059450號函修正發布全文1點，並自即日生效

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：

- 一、國有學產不動產，非撥供公立學校、道路、古蹟使用者。
- 二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。
- 三、專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。
- 四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。
- 五、抵稅不動產或稅捐稽徵機關承受行政執行機關未能拍定之不動產。
- 六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產，且非屬下列情形之一者：

(一)財務確屬困難之校務基金或地方教育發展基金申請撥用特種基金以外之不動產供公立學校使用。

(二)住宅基金申請撥用特種基金以外之不動產供興辦社會住宅使用。

七、屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產，且其非屬地方政府同意無償撥用其所有不動產之情形者。

八、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：

(一)國有不動產撥供中央政府機關使用。

(二)撥供古蹟、歷史建築、社會住宅、道路或溝渠使用。

九、前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於中華民國九十四年八月四日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：

(一)目的事業主管機關依其主管法律變更。

(二)依都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項第一款或第二款規定變更。

(三)依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意。

十、其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。

前項但書規定之不動產，依法撥用供重大災害發生後災民安置或重建使用者，除屬第二款及第六款情形仍應辦理有償撥用外，辦理無償撥用。

辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準；地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準，無當年期評定現值或屬特種基金財產者，以核准撥用當月財產帳面金額為準。



# 股份有限公司組織之都市更新事業 機構及協助實施者投資於都市更新 地區適用投資抵減辦法

中華民國89年10月24日財政部（89）台財稅字第0890457348號令訂定發布全文8條；並自發布日起施行

中華民國98年4月2日財政部台財稅字第09804519040號令修正發布全文7條；並自發布日施行

中華民國104年4月17日財政部台財稅字第10400505010號令修正發布全文八條，除第四條第二項規定，自103年4月7日施行外，其餘自發布日施行  
中華民國108年10月28日財政部台財稅字第10804629400號令修正發布名稱及全文八條，自發布日施行

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第七十條第四項規定訂定之。

第二條 本條例第七十條第一項所稱實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構（以下簡稱都市更新事業機構），指依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。

本條例第七十條第一項所稱經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區，指依本條例第五條至第八條規定劃定或變更，並依同條例第九條規定程序辦理實施之都市更新地區。

本條例第七十條第二項所稱股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業者（以下簡稱協助實施者），指依公司法設立且依本條例規定，由自行實施都市更新事業之主管機關或經同意之其他機關（構），經公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，於更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。

本條例第七十條第一項及第二項所稱實施都市更新事業之支出，指按其經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段，實施都市更新事業規劃設計業務，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之下列規劃、設計費用：

- 一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
- 二、政府規費。
- 三、不動產估價費。
- 四、建築設計費。
- 五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。
- 六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。

前項所稱規劃設計階段，指自開始規劃事業概要至本條例第三十二條第一項規定之都市更新事業計畫或第四十八條第一項規定之權利變換計畫，經各級政府主管機關審議通過之日止。但嗣後變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫經各級政府主管機關審議通過者，其變更計畫所支付之規劃、設計費用，亦得適用。

前二項適用投資抵減之規劃、設計費用，不包括政府補助款在內，且應以稅捐稽徵機關核定數為準。

本條例第七十條第一項及第二項所定抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，指扣抵其都市更新事業計畫經主管機關核定實際完成年度依管轄稽徵機關核定當年度之營利事業所得額依規定稅率計算之應納稅額。

第 三 條 都市更新事業機構及協助實施者依本辦法規定申請適用投資抵減者，其都市更新事業計畫除應敘明

本條例第三十六條規定之事項外，另應敘明下列事項：

- 一、公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所。
- 二、預定從事前條第四項及第五項規定之費用項目、金額及支出時間。
- 三、預定開工日期、施工進度表及預定完成日期。

依本辦法申請適用投資抵減之協助實施者，其都市更新事業計畫除敘明前項規定之事項外，另應敘明自行實施都市更新事業之主管機關或經同意之其他機關（構）與協助實施者權責分工及協助實施都市更新事業內容。

主管機關於核發前項核定函時，應副知管轄稽徵機關，都市更新事業計畫展延或變更時亦同。

#### 第 四 條

都市更新事業機構及協助實施者應自都市更新事業計畫完成之日起一年內，檢附其實際支付第二條第四項、第五項規定費用之相關證明文件，及主管機關依本條例第七十八條規定發給之成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。但中華民國一百零三年四月七日至本辦法一百零四年四月十七日修正施行前完成都市更新事業計畫者，得自修正施行日起六個月內檢附上開文件申請。

前項都市更新事業計畫完成之日，依下列方式認定：

- 一、本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
- 二、本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。

三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

第一項投資抵減證明之格式由中央主管機關定之。

主管機關於核發第一項投資抵減證明時，應副知管轄稽徵機關。

## 第 五 條

都市更新事業機構及協助實施者依本條例第七十條第一項或第二項規定申請抵減應納營利事業所得稅額者，按其實施都市更新事業支出總額依下列百分比範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年內抵減之。

一、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成者，抵減百分之二十。

二、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起五年內完成者，抵減百分之十。

三、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起逾五年始完成者，抵減百分之五。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

都市更新事業機構及協助實施者依第一項規定辦理該年度營利事業所得稅結算申報時，應檢附投資抵減證明及公司登記證明文件影本，向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅。

## 第 六 條

都市更新事業機構及協助實施者有下列情形之一者，主管機關應不予核發或撤銷原核發之投資抵減證明。

一、都市更新事業計畫或其證明文件有虛偽不實。

二、未依核定之都市更新事業計畫執行。

依前項規定撤銷原核定之投資抵減證明者，主管機關並應通知管轄稽徵機關依稅捐稽徵法及所得稅法之規定辦理。

第 七 條 本辦法中華民國一百零四年四月十七日修正之第四條第一項施行時，已依本辦法規定申請適用投資抵減，主管機關尚未核發投資抵減證明之申請案件，適用申請時之規定。

第 八 條 本辦法自發布日施行。

# 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點

中華民國98年5月26日台財稅字第09804526020號令發布，並自中華民國98年4月4日生效

中華民國104年6月18日財政部台財稅字第10404567260號令修正，自即日生效

中華民國109年2月6日台財稅字第10800730460號令修正，名稱並修正為「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點」，自即日生效

- 一、公司依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法（以下簡稱本辦法）規定，適用投資抵減之費用項目、認定原則及應檢附之證明文件，如附表。
- 二、申請適用本辦法之支出款項，應符合下列規定：
  - (一)已詳載於經各級政府主管機關審議通過後核定發布實施都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之總經費成本明細表中。變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫所支付之規劃設計費，如經原核定主管機關審議通過者，亦得適用。
  - (二)送請各級政府主管機關審議時已實際發生者。

## 附表

項目	認定原則	應檢附之證明文件
一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。	依都市更新條例第二十二條、第三十二條及第四十八條規定製作之事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。	一、委託製作合約書。 二、經主管機關審議通過實施都市更新之核准函。 三、費用憑證： (一)技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業

項目	認定原則	應檢附之證明文件
		或機構開立之憑證。 (二)建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。 (三)委託從事都市更新服務、顧問等公司、社團法人或財團法人製作者，為公司、社團法人或財團法人開立之憑證。
二、政府規費	一、依據規費法規定支付之費用。 二、所稱政府規費，包括都市更新相關計畫所支付之鑑界費用、指定建築線費用、土地登記簿及建物謄本、套繪圖、航照圖、標高圖、土地使用分區證明書及都市計畫地形圖等相關規費。	符合規費法第四條規定徵收機關開立之憑證。
三、不動產估價費	一、委託不動產估價師辦理不動產估價師法第十四條規定之估價業務所支付之費用。 二、委託建築師辦理不動產估價師法第十四條第二項但書規定之建築物估價業務所支付之費用。 三、委託公司或商號辦理不動產估價師法第四十四條第一項規定業務所支付之費用。	一、委託不動產估價合約 二、費用憑證： (一)不動產估價師法第九條規定之不動產估價師事務所開立之憑證。 (二)建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。 (三)不動產估價師法第四十四條第一項規定從事不動產估價業務之公司或商號開立之憑證。
四、建築設計費	一、委託技師辦理技師法第十三條規定之事務所支付之費用。 二、委託建築師辦理建築師法第十六條規定之業務所支付之費用。	一、委託辦理合約書。 二、支出憑證： (一)技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業或機構開立之憑證。 (二)建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。
五、更新作業之其他專業	依都市更新條例第四十一條及第四十八條第二項規定，	一、委託辦理合約書。 二、費用憑證：

項目	認定原則	應檢附之證明文件
技師報告費及簽證費	於更新地區所作之調查或測量，如地質調查、地籍整理、環境影響評估、結構分析、現況測量、水土保持及交通影響評估，所支付之費用。	(一)技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業或機構開立之憑證。 (二)建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。
六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。	為都市更新整合作業，召開說明會、協調會及公聽會費用。	一、舉辦說明會、協調會及公聽會之相關合約。 二、可獨立計算為召開說明會、協調會及公聽會之各項支出憑證或扣繳資料。



# 新北市都市更新土地改良物存記作業要點

中華民國101年7月31日新北市政府北府城更字第1015230653號令訂定

中華民國102年3月1日新北市政府北府城更字第1020001159號令修正發布第3、9點條文；增訂第10點條文；並自即日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為利都市更新事業於計畫核定發布實施前,更新單元內應行拆除或遷移之土地改良物先行拆除或遷移,加速改善市容,增進公共利益,特訂定本作業要點。

二、本作業要點之執行機關為新北市政府都市更新處。

三、本作業要點所稱存記,其辦理方式如下:

(一)由私有土地改良物所有權人或都市更新實施者,於計畫核定發布實施前,先行拆除或遷移更新單元內應行拆除或遷移之土地改良物後,向本府申請核發准予存記許可文件。

(二)由執行機關依公有土地改良物所有權人實際需要辦理,並逕由本府核發准予存記許可文件。

四、依本作業要點辦理存記後之土地改良物,參與都市更新得以未拆除或遷移前之狀態適用都市更新條例同意比例核算、都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準之有關規定。

前項存記後之土地改良物參與都市更新時,係以權利變換方式實施者,其殘餘價值及租金補貼依下列規定辦理:

(一)殘餘價值不得認列共同負擔,但經新北市都市更新審議委員會審議通過者,不在此限。

(二)於都市更新條例第三十六條所訂期限前之租金補貼,不得認列共同負擔。

五、申請人申請存記同意函時應檢附下列資料。

- (一) 申請書。
- (二) 申請人身份證明文件。
- (三) 申請人切結書。
- (四) 土地改良物所有權人(管理者)同意書。
- (五) 建物登記謄本或電子謄本，或其他證明文件。
- (六) 現況測量成果圖。
- (七) 簡易綠美化設計構想說明。

前項第六款之成果圖應記載基地內土地改良物之位置、結構、樓層及面積計算等內容。

- 第一項第七款簡易綠美化設計構想應以開放性、穿透性及安全性規劃原則，並應定期維護管理至新建工程開工。
- 六、執行機關完成存記申請之書面審查後，應邀集有關機關現場會勘，確認存記土地改良物現況情形後，核發同意函。
  - 七、申請土地改良物拆除工程，應依建築法之拆除管理相關規定作業程序由申請人自行辦理。
  - 八、申請人應自同意函核發後6個月內檢送相關拆除及綠美化前後對應照片等資料報本府核備後，由本府據以核發准予存記許可文件，惟申請人逾期前得敘明理由申請展期，展期之期間每次不得超過3個月，並以二次為限。
  - 九、依本作業要點支出之簡易綠美化工程相關費用，於辦理都市更新時，不得認列為共同負擔及申請容積獎勵。
  - 十、第三點第一項第(二)款之存記，免依第五點第一項第(二)款至第(四)款及第六點之規定辦理。

# 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

中華民國93年7月16日內政部內授中辦地字第0930724564號令訂定發布全文六點

中華民國97年9月24日內政部內授中辦地字第0970724141號令修正發布名稱及全文四點，並自即日生效(原名稱:地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項)

中華民國103年4月2日內政部內授中辦地字第10366504633號令修正發布全文四點，自即日生效

中華民國108年7月9日內政部台內地字第1080263498號令修正發布全文四點，自即日生效

一、都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記。

前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

- (一)登記申請書、登記清冊。
- (二)實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。
- (三)補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。
- (四)相關稅費完（免）納證明文件。
- (五)權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。

二、都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：

- (一)登記申請書。

(二)權利變換分配結果清冊(須經稽徵機關審核並已完納相關稅費)。

(三)權利書狀(無法檢附者,實施者應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷之)。

(四)其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記,應以都市更新登記為申請登記事由,權利變換為登記原因,分配結果確定之日為原因發生日期。

第一項建物權利變換登記,應以所有權第一次登記為申請登記事由,第一次登記為登記原因,使用執照核發之日為原因發生日期。

三、實施者依都市更新條例(以下簡稱本條例)第五十九條至第六十一條及本辦法第十條至第十二條規定,塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者,應檢附下列文件送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記:

(一)登記申請書、登記清冊。

(二)塗銷登記原因證明文件。

(三)權利書狀(無法檢附者,實施者應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷之)。

(四)其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記,應以塗銷登記為申請登記事由,囑託塗銷為登記原因,以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。

四、權利變換登記,應繳納登記費及書狀工本費。

都更(五)

召開會議及審議會

組成相關法規

# 內政部舉行聽證作業要點

中華民國105年10月31日內政部臺內法字第1052101137號令訂定發布全文27點，自105年11月1日生效

- 一、內政部（以下簡稱本部）為規範舉行聽證之作業程序，以促進民眾參與，並符合正當行政程序，特訂定本要點。
  - 二、本部審理都市計畫、重要濕地、海岸管理、都市更新、土地徵收及市地重劃等案件，於作成行政處分前，依法規規定應舉行聽證，或依職權認有舉行聽證之必要者，依本要點規定辦理（流程如附圖）。
  - 三、本部各業務單位或所屬機關（以下簡稱主管單位或機關）處理由本部作成第二點之行政處分案件，遇有下列情事之一者，得舉行聽證：
    - （一）全案案情複雜、適用法規之基礎事實或證據（以下簡稱事證）分歧或爭點眾多，認有舉行聽證必要。
    - （二）案件審理過程中，涉及技術性、專業性之事證或爭點，經相關委員會、審議小組或其他會議就該事證或爭點，認有舉行聽證必要。
    - （三）其他經主管單位或機關審認有舉行聽證必要。  
主管單位或機關審認有無舉行聽證必要，應斟酌下列事項：
      - （一）事證是否為公眾周知或顯為職務上已知。
      - （二）事證是否已經其他機關調查，或調查是否周延完備。
      - （三）同一事證或爭點，是否已由其他機關舉行聽證。
      - （四）事證或爭點，是否得經由舉行聽證獲致結論或澄清。
      - （五）事證或爭點之釐清，對全案決策有無關鍵影響。
      - （六）案件、事證或爭點所涉及對象之確定有無困難。
      - （七）是否受法定期間之限制，舉行聽證顯然不能遵行。
- 當事人或利害關係人得敘明理由，建議舉行聽證，主

管單位或機關應併第一項審酌。

四、主管單位或機關認本部有舉行聽證之必要，應擬具聽證計畫，載明下列事項，簽報部、次長核可後實施：

- (一)案件背景、概要及目前處理情形。
- (二)依法規或第三點舉行聽證者，其法規依據或理由。
- (三)涉及之事證或爭點。
- (四)規劃聽證場次。
- (五)主持人人選。
- (六)當事人及其他已知之利害關係人（以下簡稱當事人及利害關係人）人數。
- (七)相關機關意見及擬採行之因應方案。
- (八)規劃證人、鑑定人或其他相關人員參與聽證之事項。
- (九)其他辦理本案聽證或預備聽證之相關事項。

五、案件經核可舉行聽證者，主管單位或機關應通知聽證主持人，並請其就聽證計畫提供意見。

主管單位或機關得依個案情況舉行準備會議；必要時，得邀請主持人參與。

準備會議得為下列事項：

- (一)所涉事證或爭點之資料蒐集。
- (二)聽證期程及場所之規劃及選擇。
- (三)就涉及多數當事人或利害關係人案件，協調具共同利益或主張者，選任代表人或委任代理人。
- (四)擬議聽證程序進行之適當方式、發言順序或其他相關機制。
- (五)促請相關機關或人員提供文書、資料或證據。
- (六)其他與執行聽證計畫之相關事項。

經核可之聽證計畫，依前三項規定辦理後認有變更之必要者，應簽報部、次長同意。

六、本部舉行聽證前，應以書面記載下列事項，通知當事人及利害關係人，並應於本部公告欄及網站公告，及刊登政府公

報：

- (一)聽證之事由、依據。
- (二)待釐清之事證或爭點。
- (三)當事人及利害關係人之姓名或名稱，及其住居所、事務所或營業所。
- (四)聽證之期日及場所。
- (五)主持人。
- (六)聽證之主要程序。
- (七)當事人及利害關係人得選任代表人或委任代理人。
- (八)當事人、利害關係人及其代表人、代理人得享有行政程序法第六十一條規定之權利。
- (九)擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。
- (十)缺席聽證之處理。
- (十一)聽證之機關。
- (十二)表示出席聽證意願（格式如附件）之期限。
- (十三)提出意見及資料之期限。

本部為前項書面通知及公告時，並應將相關文件、資料及旁聽、媒體採訪事宜，登載於本部網站，提供瀏覽或下載。

七、第六點之通知及公告，應遵守下列規定：

- (一)除因案件性質特殊且情況急迫，或經當事人及利害關係人同意者外，應於聽證期日十五日前為之，且公告期間不得少於十五日。
- (二)聽證及預備聽證之場所，得視事件性質，選擇適當之地點。
- (三)出席聽證意願、提出書面意見及資料之期限，自通知之次日起算，不得少於七日。

八、為使聽證順利進行，本部得審酌個案繁複程度、出（列）席人數多寡、事證蒐集完整性及爭點一次解決之可能性等事項，於聽證期日前，通知當事人、利害關係人及其代表人、



代理人，舉行預備聽證。

預備聽證得為下列事項：

- (一) 議定聽證程序之進行。
- (二) 釐清爭點。
- (三) 提出有關文書及證據。
- (四) 變更聽證之期日、場所或主持人。
- (五) 其他與聽證有關之事項。

預備聽證之進行，應作成紀錄。

第四點、第五點、第九點、第十點第一項及第十一點至第二十三點規定，於預備聽證，準用之。

九、聽證主持人有下列各款情形之一者，應自行迴避：

- (一) 本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者為聽證案件之當事人或利害關係人時。
- (二) 本人或其配偶、前配偶，就該聽證案件與當事人或利害關係人有共同權利人或共同義務人之關係。
- (三) 現為或曾為該聽證案件當事人或利害關係人之代理人、輔佐人。
- (四) 於該聽證案件，曾為證人、鑑定人或其他法定輔佐關係之人。

十、聽證應按通知所定之期日及場所舉行。

本部得依職權或當事人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。

本部為前項之變更者，應依第六點及第七點規定辦理。

十一、聽證開始前，為維護舉行聽證秩序、場所安全及確認出（列）席者資格，主管單位及機關應先核對出（列）席人員之身分證明文件，確認其是否具有出（列）席資格。

未能提示身分證明文件且未適時補正者，主持人得禁止其出（列）席聽證，並將該情形記載於聽證紀錄。

十二、聽證之主持，由本部遴選之聽證主持人為之；必要時，得

由律師、相關專業人員或其他熟諳法令之人員在場協助之。

十三、聽證應用我國語言舉行。當事人及利害關係人或其代表人、代理人為外國籍或聾啞人者，應有翻譯人員到場翻譯。

十四、聽證，除法律另有規定外，應公開以言詞為之。

有下列各款情形之一者，主持人得依職權或當事人之申請，決定全部或一部不公開：

(一)公開顯然有違背公益之虞。

(二)公開對當事人利益有造成重大損害之虞。

十五、聽證依下列程序進行。但主持人得視個案情形，予以調整：

(一)主持人報告：介紹出(列)席聽證之人員，並詢問當事人、利害關係人或其代表人、代理人對於出(列)席人員資格有無異議；如無異議，由主持人說明案由、發言順序、時間及其他應注意事項。

(二)主管單位或機關摘要報告案件案情及處理情形。

(三)當事人及利害關係人或其代表人、代理人陳述意見：發言順序及時間，依預備聽證議定順序及時間或依主持人說明所定發言順序及時間。

(四)主管單位或機關宣讀未出席者之書面意見。

(五)詢問證人、鑑定人或相關人員。

(六)經主持人同意，當事人、利害關係人或其代表人、代理人得向主管單位、機關或其他出(列)席者發問。

(七)經主持人同意，其他出(列)席人員得向主管單位、機關或其他出(列)席人員發問。

(八)詢問出(列)席者有無最後陳述。

十六、主持人應本中立公正之立場，主持聽證。

主持人於聽證時，得行使下列職權：

(一)就事實或法律問題，詢問當事人、利害關係人或其

- 代表人、代理人、其他到場人，或促其提出證據。
- (二)詢問證人、鑑定人或相關人員。
  - (三)許可當事人、利害關係人或其代表人、代理人及其他到場人之發問或發言。
  - (四)為避免延滯程序之進行，禁止當事人、利害關係人或其代表人、代理人或其他到場之人發言；有妨礙聽證程序且情節重大者，得命其退場。
  - (五)當事人、利害關係人或其代表人、代理人一部或全部無故缺席者，逕行開始、延期或終結聽證。
  - (六)當事人、利害關係人或其代表人、代理人曾於預備聽證中提出有關文書者，得以其所載內容視為陳述。
  - (七)認為有必要時，於聽證期日結束前，決定繼續聽證之期日及場所。
  - (八)如遇天災或其他事故不能聽證時，得依職權或當事人之申請，中止聽證。
  - (九)採取其他為順利進行聽證所必要之措施。

主持人依前項第七款決定繼續聽證之期日及場所者，主管單位或機關應通知未到場之當事人及利害關係人，並應簽報部、次長知悉。

十七、聽證開始後，有下列情事之一者，主持人得依職權或當事人之申請，中止聽證程序：

- (一)提出之文書或證據等資料，於聽證中無法確認或證實，且對聽證有重大影響。
- (二)個案事實另有應行調查釐清事項。
- (三)參加聽證者有違反第十八點情事，經制止仍不聽從，嚴重影響聽證之進行。
- (四)其他須中止聽證之情事。

主持人作成中止聽證之決定及事由，應記明於聽證紀錄。

十八、聽證程序進行時，當事人、利害關係人或其代表人、代理

人及其他到場之人應遵守下列規定：

- (一)禁止吸煙或飲食，並應關閉行動電話。
- (二)應經主持人同意，始得發言。
- (三)發言應簡明扼要，並於主持人所定發言時間內為之。
- (四)發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五)他人發言時不得有喧嚷或鼓譟等干擾行為。
- (六)就主持人已處置或明白告知為同一問題或事項者，不得再為重複發言。
- (七)錄音、錄影或照相應於指定之媒體專區內為之。
- (八)旁聽者不得發言及發問。
- (九)不得有其他妨礙聽證程序秩序、影響聽證場所安全或其他干擾聽證進行之行為。

十九、當事人、利害關係人或其代表人、代理人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。

主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理由者，應即駁回異議。

二十、聽證，應於聽證期日結束十五日內作成聽證紀錄。

前項紀錄，應載明下列事項，並由主持人簽名：

- (一)案由。
- (二)聽證之期日及場所。
- (三)到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出（列）席者之姓名。
- (四)到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出（列）席者所為之陳述要旨及其提出之文書、證據。
- (五)未出席者之書面意見及其宣讀。
- (六)當事人、利害關係人或其代表人、代理人於聽證程序中，聲明異議之事由及主席對異議之處理。

(七)詢問事項及受詢者答覆之要旨。

(八)其他經主持人裁示記載之事項。

前項第七款事項，得以問答方式摘要紀錄。

聽證紀錄，應以錄音或錄影輔助之。

二十一、聽證紀錄當場製作完成者，應由陳述人或發問人簽名或蓋章，陳述人或發問人對其記載有異議者，得即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。

陳述人或發問人拒絕簽名或蓋章者，應予註記。

二十二、聽證紀錄未當場製作完成者，由主持人指定期日、場所供陳述人或發問人閱覽，並由其簽名或蓋章。

陳述人或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，主持人應審酌該異議有無理由，並於必要時調閱錄音或錄影資料後，認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。

陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定期日、場所閱覽者，應予註記。

第一項期日，不得少於五日。

二十三、主持人於到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出(列)席者之意見已充分陳述，且已達可釐清爭點之程度時，應即終結聽證。

聽證終結後，決定作成前，主管單位或機關認為有必要時，得依第四點規定簽報部、次長核可後，再為聽證。

二十四、主持人於聽證紀錄完成，並依第二十一點或第二十二點更正或補充後，應就已達成共識之觀點及已釐清之爭點或事證整理呈現，並就未達成共識之觀點與未釐清之爭點或事證及其原因、事由羅列，提出總結。

二十五、聽證及預備聽證程序引用之文書、資料及紀錄，應於本部及主管單位或機關網站公開之。

二十六、案件依規定應提（送）本部所設之委員會、審議小組或相關會議審查、審議或決議者，於該案件舉行聽證時，本部得邀請各該委員會、審議小組或相關會議之委員以列席身分參與聽證。

前項列席之委員，不發問及發言，亦不接受當事人與利害關係人或其代表人、代理人及其他到場人之發問。

二十七、新訂或擴大都市計畫案件有重大爭議者，得準用本要點規定舉行聽證。

附件

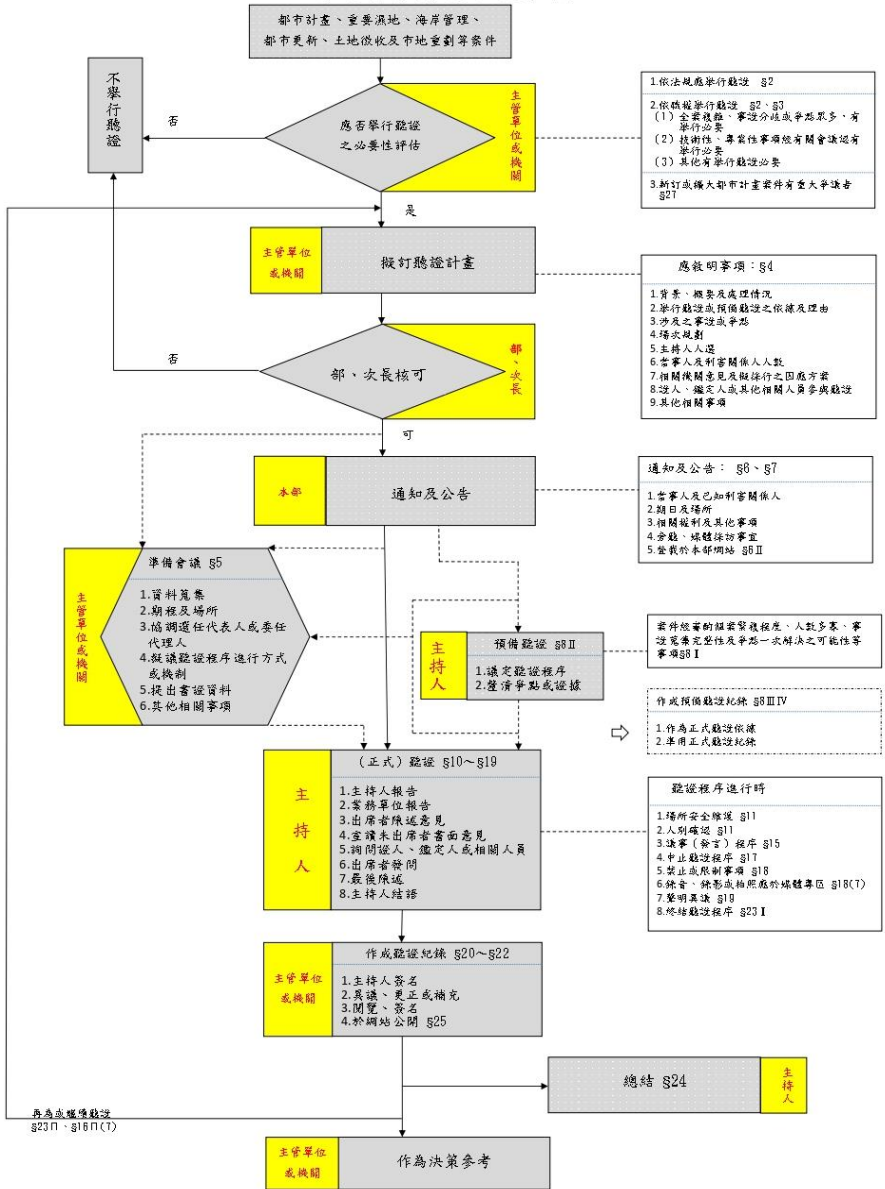
出席聽證意願書

案由：(請填寫案由) 案聽證

姓名 (名稱)	<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人		
	<input type="checkbox"/> 親自出席		<input type="checkbox"/> 不克出席
	<input type="checkbox"/> 委任		代理本人出席
聯絡地址			
聯絡電話			
手機號碼			
傳真號碼			
E-MAIL			
本(委任)人：			(簽章)
代理(受任)人：			(簽章)
注意 事項	※如有陳述意見者，請檢附相關資料。 ※出席聽證意願書請於      年      月      日前送交本部。 ※出席聽證，應攜帶國民身分證或其他身分證明文件，以供核對。 ※出席聽證意願書送交方式： 得以親送、郵件、快遞、電傳(FAX)或網際網路等方式向本部提出。 本部地址： 傳真號碼：(02)                      E-MAIL：		

# 附圖

## 內政部舉行聽證流程圖





# 各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法

內政部108年5月14日內政部台內營字第1080807773號令訂定發布全文15條條文

- 第一條 本辦法依都市更新條例第二十九條第三項規定訂定之。
- 第二條 各級都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱本會）職掌如下：
- 一、關於事業概要擬訂、變更之審議事項。
  - 二、關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事項。
  - 三、關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。
  - 四、關於權利變換有關權利價值爭議之協調事項。
  - 五、處理實施者與相關權利人有關爭議之協調事項。
  - 六、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。
- 第三條 本會置委員十七人至二十七人，其中一人為召集人，由各級主管機關首長或其指派人員兼任，一人或二人為副召集人，由各級主管機關首長指派人員兼任；其餘委員，由各級主管機關就下列人員聘（派）兼之：
- 一、主管業務及有關機關（單位）之代表。
  - 二、具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。
  - 三、關注都市更新事務之民間相關團體代表或社會公正人士。
- 前項第二款及第三款委員，不得少於委員總數

二分之一。

本會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 四 條 本會委員任期一年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

前條第一項第二款及第三款委員，續聘以連續三次為限，且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

第 五 條 本會所需工作人員，由各級主管機關主管業務及有關機關（單位）人員派兼之。

第 六 條 本會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人一人代理主席；副召集人亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席。

本會委員應親自出席會議。但第三條第一項第一款之委員，因故不能親自出席時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。

第 七 條 本會會議應有全體委員過半數出席始得開會；出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決之。

前項委員應出席人數之計算方式，應扣除依第八條規定迴避之委員人數，作為委員總數之基準。

第 八 條 委員之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

第 九 條 本會為審議案件或處理爭議需要，得推派委員或指派業務有關人員組成專案小組調查並研擬意見，提供會議討論或參考。必要時，並得邀請其他專家學者、委託專業團體或機構協助提供技術性諮商。

第 十 條 本會開會時，得邀請與案情有關之人民或團體代表

列席陳述意見，並於陳述意見完畢後退席。

第十一條 本會委員及工作人員均為無給職。

第十二條 本會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於網際網路。

第十三條 本會所需之經費，應於各級主管機關年度預算中編列之。

第十四條 本會決議事項，以各級主管機關名義行之。

第十五條 本辦法自發布日施行。

# 新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議事要點

中華民國107年1月25日新北市政府新北府城審字第1070129404號令訂定發布全文10點，並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使本府各種城鄉發展審議會及委員會（以下簡稱各審議會及委員會）之會議運作有所依循，並為促進會議效率及兼顧民眾參與權益，訂定本要點。
- 二、本要點適用之各審議會及委員會如下：
  - （一）新北市（以下簡稱本市）國土計畫審議會。
  - （二）本市區域計畫委員會。
  - （三）本市都市計畫委員會。
  - （四）本市都市更新審議委員會。
  - （五）本市都市設計及土地使用開發許可審議會。
  - （六）本府住宅諮詢審議委員會。
- 三、各審議會及委員會之會議議程，應依下列順序進行：
  - （一）主席宣布開會。
  - （二）各類提會案件報告及審議。
  - （三）臨時動議。
  - （四）散會。
- 四、各審議會及委員會之會議場所，應設置簽到處，由參與會議人員持會議通知簽到，並由會議工作人員引導參與會議人員進入會場或旁聽席。
- 五、各審議及委員會開會時，除出席委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，不得擅自進入會場。

參與會議人員（包含出席委員、各級民意代表及各相關機關代表者），依公職人員利益衝突迴避法或行政程序法等相關規定，有利益迴避義務時，應於會議開始前自行迴

避；應迴避而未迴避者，應自行負責相關法律責任。

六、於各審議會及委員會會議前，向會議工作人員申請登記發言之各級民意代表、團體或個人(以下簡稱申請發言人員)，始得於會議進行中表示意見；申請發言以一次為原則，已於該次會議申請發言者，得於會議主席徵詢全體出席委員同意後，再次發言。

前項之團體或多數有共同利益之人，應推派其中一人至五人代表發言。

會議主席得視會議及個案情形，徵詢全體出席委員同意後，酌予調整發言人數，並以與該案件具有利害關係之人為最優先。

七、參與會議人員及申請發言人員，應遵守下列規定：

(一)除會議工作人員因會議需要得攝影、錄影或錄音外，其他人員不得於會議進行中攝影、錄影或錄音。

(二)對於每一案件得發言表示意見之時間，總計以不超過三十分鐘為原則，每一申請發言人員以三分鐘為原則。但主席得視會議及個案情形，經徵詢全體出席委員同意後，調整發言時間。

(三)各審議會及委員會之委員進行討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均應離開會場。

(四)不得攜帶標語、海報、各式布條、旗幟、棍棒、無線麥克風、武器及危險物品，進入會場、旁聽區及會議所在辦公廳舍區域。

(五)不得於會場內、旁聽區及會議所在辦公廳舍區域大聲喧嘩或鼓譟，以及前往非指定活動區域。

八、參與會議人員或申請發言人員，違反前點規定且經勸阻不聽時，或有妨礙會場議事運作順暢、干擾辦公或其他不當行為之情事者，會議主席或工作人員得制止或要求其離開會場、旁聽區或會議所在辦公廳舍區域，必要時，得請本府駐

衛警協助之。

九、會議主席或工作人員得視實際需要，協請本府駐衛警管制會場進出。

十、會議紀錄應載明下列事項：

(一)會議名稱及次數。

(二)會議時間。

(三)會議地點。

(四)主席、出席委員、出列席單位及人員。

(五)案件之案由及決議。

(六)散會時間。

(七)其他應記載事項。

# 新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範

中華民國110年6月15日新北市政府城鄉發展局新北城更字第11046565811號令發布全文8點

- 一、新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情，得透過線上視訊方式辦理都市更新公聽會及審議相關會議，以避免群聚感染，確保所有權人及利害關係人之權益，並促使會議議程順利，特訂定本規範。
- 二、本規範所稱主管機關為新北市政府城鄉發展局；所稱執行機關為新北市政府都市更新處。
- 三、舉辦公聽會或審議相關會議之辦理過程，除都市更新條例（以下簡稱本條例）暨相關法令另有規定外，依本規範辦理。
- 四、本規範所指之會議及辦理方式如下：
  - (一)公聽會：依本條例第三十二條規定舉辦公聽會，得以線上視訊會議及實體會議併行辦理。
  - (二)審議相關會議：
    - 1、審議會：依本條例第二十九條及審議會設置辦法規定召開審議會，得以線上視訊會議及實體會議併行辦理。
    - 2、專案小組或諮詢會議：依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法(以下簡稱審議會設置辦法)第九條規定召開專案小組或諮詢會議等相關會議，得以線上視訊會議辦理。
- 五、各會議以視訊會議辦理時，其通知或公告應敘明使用之視訊軟體及加入視訊會議方式。
- 六、參與會議人員應以實際姓名或公司名稱並以視訊方式參加會議，以利會議進行及記錄。各會議之陳情人、所有權人及

利害關係人等發言採登記制，應於會議開始前向會議管理員登記，並依會議流程及登記次序等候發言。

- 七、參加實體會議者，由新北市政府都市更新處視出席人數及中央流行疫情指揮中心公布之防疫規定引導進入議場。
- 八、倘有妨礙會議運作順暢、干擾會議進行或其他不當行為之情事，會議主持人或會議管理員得制止或令其離開會議。



# 新北市政府城鄉發展局都市更新案 協調諮詢小組設置運作要點

中華民國101年9月17日新北市政府城鄉發展局北城更事字第1015231792  
號令訂定發布全文8點

- 一、新北市政府城鄉發展局為積極推動都市更新，強化所有權人與實施者間互信基礎，特設新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組（以下簡稱本小組），並訂定本要點。  
本要點所稱主管機關為新北市政府城鄉發展局，執行機關為新北市政府都市更新處。
- 二、本小組為提供所有權人及實施者間良性溝通管道，得召開協調或諮詢會議協調相關事宜，就雙方爭議事項予以協調或諮詢。本小組以公正立場，提供專業諮詢，不介入雙方契約之私權爭議，其協調或諮詢結論將提供都市更新審議委員會審議之參考。本小組協調諮詢範圍包含以下：
  - （一）都市更新之程序、更新單元範圍、建築規劃、容積獎勵、權利價值查估、選配程序等相關事項。
  - （二）新北市都市更新審議委員會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。
  - （三）其他都市更新相關法規所定之內容。
- 三、本小組置成員五人至九人，其成員由主管機關就下列人員邀請之：
  - （一）執行機關及工務局之代表。
  - （二）新北市都市更新審議委員會委員。
  - （三）具都市更新專門學識經驗之學者、專家或熱心公益人士等代表。必要時得視案件必要性及特殊性邀請相關人員參加擔任成員。  
協調或諮詢會議由執行機關召集並派員擔任會議主

席。

四、本小組成員應親自出席會議。但機關之代表成員，未能親自出席時，得指派他人代理出席，並通知執行機關。

前項指派之代理人員列入出席人數，並參與會議發言。

本小組成員之迴避，應依行政程序法第三十二條及第三十三條之規定。

五、本小組成員均為無給職，但得依相關規定支給出席費用。

六、本小組開會時，得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表列席說明。

七、本小組之協調或諮詢會議得由土地、合法建物所有權人或實施者任一方以書面（如附件）向執行機關提出申請，或逕由新北市都市更新審議委員會會議決議辦理。

執行機關於收到前項申請後，得視案情需要請雙方就爭議事項，提供相關資料，亦得就其他爭議事項一併協調，執行機關受理申請後，得視案件必要性及複雜性決定是否召開會議。受協調者未出席協調或諮詢會議，執行機關得停止協調或諮詢。

由新北市都市更新審議委員會決議辦理者，實施者仍應填具第一項之書面，並提供相關資料。

八、本小組之協調或諮詢會議申請，應以已辦竣事業計畫自辦公聽會之案件為限。

# 附件 新北市政府城鄉發展局都市更新 協調諮詢小組申請表

壹、基本資料：		日期	民國 年 月 日
申請人	(若有多人申請，請補充於次頁)		申請人 身 份
統一編號/ (身份証字號)			<input type="checkbox"/> 實施者/ <input type="checkbox"/> 所有權人
連絡地址	連 絡 電 話		
申請人之地號 (實施者免填)	新北市區段小段地號		
申請人之建號 (實施者免填)	新北市區段小段建號		
申請人之門牌 (實施者免填)			
單元名稱			
1. 相對人		連 絡 方 式	
2. 關係人		連 絡 方 式	
3. 關係人		連 絡 方 式	
4. 關係人		連 絡 方 式	
5. 關係人		連 絡 方 式	
相關附件 自我檢核	實施者	<input type="checkbox"/> 實施者證明文件 <input type="checkbox"/> 公聽會會議紀錄 <input type="checkbox"/> 更新單元範圍圖 <input type="checkbox"/> 公聽會登報證明 <input type="checkbox"/> 公聽會會議通知書 <input type="checkbox"/> 公聽會會議簡報	
	所有權人	<input type="checkbox"/> 身份證明文件	
貳、爭議事件內容說明			
爭議事項涉及 法條	(所有權人免填本欄)		
爭議事件內容概 述			
參、爭議事件辦理情形			
(承辦人填寫，申請人免填本欄)			

## 切 結 書

- 一、申請人茲切結所檢附申請有關新北市○○區○○段○小段○○○地號（門牌號碼：新北市○○區○○○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號之○○○○樓之○○）協調諮詢小組之申請文件及相關資料，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人自行負責，惟恐口說無憑，特立此書。
- 二、上開文件及資料內容，如有不實，同意取消此次協調諮詢小組會議，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府都市更新處

申請人：

統一編號（身分證字號）：

連絡地址：

登記地址（戶籍地址）：

連絡電話：

中華民國

年

月

日

# 新北市政府辦理都市更新聽證程序 作業要點

中華民國102年10月30日新北市政府北府城更字第1020008473號令訂定發布全文21點

中華民國103年6月4日新北市政府北府城更字第1033415306號令修正第3、5、7、10、12、14點

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下簡稱都市更新案件）之當事人及利害關係人，得就爭議事由或證據等到場以言詞為意見之陳述及論辯，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱主管機關為本府；所稱執行機關為本府都市更新處。
- 三、主管機關應視都市更新案件之爭議事由及證據，於都市更新審議期間或都市更新案件作成核定前，舉行聽證會。
- 四、都市更新案件得就下列事項之爭議事由及證據資料舉行聽證：
  - （一）更新單元劃定範圍。
  - （二）計畫內容。
  - （三）估價報告書。
  - （四）其他經主管機關認定與都市更新案件審查有關事項。
- 五、都市更新案件之當事人，係指更新單元內各土地及合法建築物之所有權人、地上權人、永佃權人、耕地三七五租約承租人及實施者；所稱利害關係人，係指更新單元內各土地及合法建築物之他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、舊違章建築戶之對象。

前項以外之人因都市更新程序之進行致其權利或法律上利益受實質影響或不利者，本府得依職權或申請，通知

其參加為當事人。

- 六、聽證會之主持人，由新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會及主管機關首長或其指定人員擔任，必要時得由律師、相關專業人員或其他熟諳法規之人員在場協助之。
- 七、主管機關應於舉行聽證期日之二十日前，於主管機關、執行機關、區公所及里辦公室張貼公告，並刊登公報或新聞紙三日。

執行機關應以書面記載下列事項，通知送達都市更新案件之當事人及已知之利害關係人（以下簡稱受通知人）。但經受通知人同意者，不受二十日之限制：

- （一）聽證之事由及依據。
- （二）受通知人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。
- （三）聽證之期日及場所。
- （四）聽證之主要程序。
- （五）受通知人得選任代理人。
- （六）受通知人依第十五點得享有之權利。
- （七）擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。
- （八）缺席聽證之處理。
- （九）舉行聽證之執行機關。
- （十）都市更新案件內容相關資訊。

第一項公告，得以登載政府公報或以其他適當方法公告之。

第二項第十款所稱之都市更新案件內容相關資訊，係指依都市更新條例第十九條規定辦理公開展覽之計畫書圖、估價報告書及歷次召開審議之會議紀錄，並得以光碟型式檢附之，其為當事人或利害關係人方便閱讀個案之計畫內容，得逕向實施者或執行機關索取紙本。都市更新案件內容相關資訊應以紙本方式存放於區公所及里辦公處供民眾查閱。

受通知人或其代理人缺席聽證者，得於聽證程序外以書面陳述意見，該書面意見主管機關得列入聽證紀錄，並提交本市都市更新審議委員會作為審議之參考。

聽證期日及場所之決定，應預留相當期間，便利受通知人或其代理人參與。

八、主管機關得依職權或受通知人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。

主管機關為前項之變更者，應依前點規定通知並公告。

九、主管機關為使聽證順利進行，認為必要時，得於聽證期日前，舉行預備聽證，預備聽證得為下列事項：

- (一) 議定聽證程序之進行。
- (二) 釐清都市更新案件之爭議事由。
- (三) 提出有關文書及證據。
- (四) 其他與都市更新案件審議有關之事項。
- (五) 當事人或利害關係人以書面陳述意見事項。

預備聽證之進行，應作成紀錄。

十、主管機關、本市都市更新審議委員及依都市更新條例第十六條遴聘(派)之人員應依分案列席聽證會。都市更新案件涉及改善更新單元範圍外周邊之公共設施或提升更新單元範圍外周邊之公益設施，得由主管機關視個案情形，通知當地里長或鄰長出席。

主管機關得視個案爭議事由之情形，邀請相關專家、學者、機構(關)或團體代表出席，必要時得由律師、相關專業人員或其他熟諳法規之人員在場協助之。

十一、聽證應按執行機關送達通知指定之期日及場所舉行。

聽證，應公開以言詞為之，並得以錄音、錄影輔助之。但公開顯然有違背公共利益之虞或對當事人或已知之利害關係人利益造成重大損害之虞者，主管機關得依職權，決定全部或部分不予公開。

十二、出席聽證會之人員進入會場前，執行機關得請其出示受

通知證明文件或身分證明文件或委託書，以確認出席者身分。未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。

十三、聽證以主持人說明案由為聽證開始，並由主持人或其指定之人說明事件之內容要旨。

十四、聽證程序依下列方式進行：

(一) 當事人及已知之利害關係人自行提出證據或證人者，應於聽證開始前將證據或證人身分提示執行機關。

(二) 聽證程序開始，先由主持人介紹出席聽證之人員，並說明案由。

(三) 作業單位宣讀會議議程及會場規則（如附件一及附件二）。

(四) 實施者簡報說明案件規劃內容。

(五) 出席聽證者陳述意見：

1. 發言順序應由主持人依下列類組安排發言順序：

(1) 當事人。

(2) 利害關係人。

(3) 證人、鑑定人、輔佐人及其他人員（含專家學者、相關機關（構）或團體代表）。

(4) 主持人或經其同意之律師、相關專業人員，得向出席聽證之當事人或利害關係人進行詢問，詢問內容應與案件相關，並請受詢者答復。

(5) 詢問當事人或利害關係人有無最後陳述。

2. 發言時間：

(1) 發言時間依據案情繁複及發言人數之多寡，由主持人衡酌分配；發言時間不因翻譯而延長。



(2) 每位發言者或每類組所分配時間結束前應有訊號提醒，發言時間結束時亦應以訊號提醒，發言者應立即停止發言。

(3) 未事先登記發言者如有意見表達，得透過事先登記發言者，於分配時間內代為陳述。

3. 相互詢答應針對發言者之提問，主持人應要求下列受詢者回答：

(1) 當事人。

(2) 利害關係人。

(3) 證人、鑑定人、輔佐人。

(4) 專家學者。

(5) 相關機關（構）及團體代表。

(6) 相關專業人員或其他熟諳法令之人員。

(六) 每回進行相互詢答時，應確認所有擬發問人員後，依上述順序相互發問及答復；同一方有數位發問者，應依彼此洽定或主持人排定之發問順序進行。

(七) 發問內容應限於與案件有關之問題。

(八) 發言者未充分闡述之意見得再發言。但發言次數應以二輪為限。

十五、受通知人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人提出詢問，所詢問內容應以與案件相關者為限。

十六、主持人應本中立公正之立場，共同主持聽證。主持人於聽證時，得行使下列職權：

(一) 就事實或法律問題，詢問受通知人、其他到場人，或促其提出證據。

(二) 依職權或受通知人之申請，委託相關機關為必要

之調查。

- (三) 通知證人或鑑定人員到場。
- (四) 依職權或申請，通知或允許其他關係人參加聽證。
- (五) 許可受通知人及其他到場人之發問或發言。
- (六) 為避免延滯程序之進行，禁止受通知人或其他到場人之發言；有妨礙聽證程序而情節重大者，並得命其退場。
- (七) 受通知人一部或全部無故缺席者，逕行開始、延期或終結聽證。
- (八) 受通知人曾於預備聽證中提出有關文書者，得以其所載內容視為陳述。
- (九) 認為有必要時，於聽證期日結束前，決定繼續聽證之期日及場所。
- (十) 如遇天災或其他事故不能聽證時，得依職權或受通知人之申請，中止聽證。
- (十一) 採取其他為順利進行聽證所必要之措施。

主持人依前項第九款規定繼續聽證之期日及場所者，應通知未到場之受通知人。

十七、主持人應曉諭當事人及利害關係人對於主管機關作成聽證紀錄之行政處分，如有不服，其行政救濟程序，得依行政程序法第一百零九條規定，逕行提起行政訴訟。

十八、通知人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。

主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理由並經本市都市更新審議委員認同者，應即駁回異議。

十九、聽證，應作成聽證紀錄。並應載明到場人所為陳述或發問之要旨及其提出之文書、證據，並記明當事人於聽證程序中聲明異議之事由及主持人對異議之處理。

紀錄應詳實記載，並記載陳述或發問之要旨為原則，陳述或發問人所提書面意見，並得以聽證紀錄之附件方式為之。陳述或發問人書面與言詞不一致時，以書面為準。紀錄當場製作完成者，由陳述或發問人簽名或蓋章；未當場製作完成者，由主持人指定日期、場所供陳述人閱覽並簽章，不克前來者得授權代理人閱讀並簽章，拒絕簽名或未於指定日期場所閱覽者，得記明其事由。

前項情形，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。

陳述或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，得當場即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充，如有增刪修改情形時，應於增刪修改處簽名或蓋章；無理由者，應記明其異議。

二十、聽證終結後，決定作成前，發現有新事實或新證據者，經主管機關認為有必要時，得再為聽證。下列事項可採為證據，但須於聽證中提出予當事人辯駁或表示意見：

- (一) 主管機關親臨檢核所發現之證據或分析。
- (二) 統計資料，並經專業認證者。
- (三) 行政機關之檔案或其他紀錄。
- (四) 機關專業技術之資料。

二十一、聽證紀錄經確認後，應提送本市都市更新審議委員會，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成決定後，應納入核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫。

# 新北市政府辦理都市更新案聽證會 會場規則

- 一、為利更新單元之土地及建築物所有權人、實施者、利害關係人或其委託之代表出席聽證會，並使會議順利進行及維持會場秩序，訂定本規則。
- 二、會場內設置簽到處，與會人員應先至簽到處簽到，現場並提供發言單供欲發言者使用。
- 三、實施者應遵守下列規定：
  - (一) 實施者應由負責人或派代表出席，不得僅由規劃團隊列席。
  - (二) 實施者簡報說明除因案情複雜外，原則以不超過二十分鐘為限，簡報內容文字、圖片應清晰，並以白底黑字為主。
  - (三) 簡報內容需涵括基地概況、規劃內容、陳情回覆及相關必要事項。
- 四、於聽證程序時，更新單元內當事人或利害關係人等及更新單元外周邊相關所有權人得陳述意見、提出證據，但應遵守下列規定：
  - (一) 欲發言者應先向工作人員登記順序及填寫發言單，俟主席裁示始得於會中發言，並經陳述完畢後進行相互詢答。
  - (二) 案件申請人及案件相對人非本人出席時，得選任代理人，並出具委託書，由執行機關確認其身分。
  - (三) 發言時間=分配時間/推派人數，惟經主席同意者不在此限。

- 五、列席人員發言超出議案範圍、非理性情緒辱罵或人身攻擊時，主席得制止或停止其發言。其有破壞議場秩序，主席得制止之並要求其離開會場。
- 六、本會議全程將以錄音或錄影輔助，會議中除指定人員外，未經主席許可，不得錄音、錄影。
- 七、聽證會應作成紀錄。陳述或發問人書面與言詞不一致時，以書面為準。聽證會紀錄作成後，由主辦單位寄送至相關發言人，倘對會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，得依行政程序法第一百六十八條相關規定，於文到五日內提出書面意見，送執行機關彙辦。
- 八、其餘未盡事宜，依主席裁示結果為準。

# 新北市政府辦理都市更新案之聽證會議議程

**程序一** 於聽證程序開始前欲於會議進行發言者應先至簽到處登記發言次序。

**程序二** 主席致詞

- 一、會議開始時，主持人說明案由、介紹出席人員。
- 二、由主持人或其指定之人員說明事件內容要旨。

**程序三** 作業單位報告

宣讀聽證會議程及會場規則。

**程序四** 實施者簡報

就都市更新事業計畫案件內容於二十分鐘內做簡報說明。

**程序五** 聽證程序

案件更新單元內之當事人、利害關係人及更新單元外周邊相關權利人得陳述意見、提出證據，並經交互答詢，市府將彙整會議紀錄後提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由作成核定。

- 一、聽證會開始
- 二、陳情人陳述意見、提出證據。
- 三、實施者就各意見答覆。
- 四、審議委員或專家學者提供意見。
- 五、聽證程序終結。

**程序六** 散會

# 新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

中華民國102年10月14日新北市政府北府城更字第10200079261號令發布

中華民國104年9月21日新北市政府新北府城更字第10434388731號令修正發布第5點條文；並自即日生效

中華民國109年10月14日新北市政府新北府城更字第1094711359號令修正發布全文10點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為加強都市更新案件資訊透明，增加相關權利人及申請人或實施者間互信基礎，以加速都市更新之推動，特訂定本要點。
- 二、都市更新案件之資訊揭露，涉及個人資料保護法、政府資訊公開法、智慧財產權保護法規及其他法規，各該法規另有規定者從其規定，未規定者依本要點規定辦理。
- 三、辦理都市更新事業概要之申請人（以下簡稱申請人）、都市更新事業計畫及權利變換計畫之實施者（以下簡稱實施者）應主動揭露各該計畫有關之內容、辦理程序與涉及相關權利人權利義務有關事項。

前項所稱相關權利人，係指更新單元範圍內土地與合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十九條第一項規定因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之所有權人。

- 四、申請人或實施者舉辦專業估價者選任作業時，應檢附選任通知單、單元範圍圖、選任作業流程及主管機關估價者名單網址等資訊，於寄發選任作業通知單時，一併寄送予權利變換範圍內全體土地所有權人並副知本府。
- 五、申請人或實施者舉辦公聽會，應將簡報及有關附件等各種會議資料，於寄發公聽會開會通知時，一併寄送予相關權利人，並於公聽會後將會議紀錄寄送予相關權利人。

前項會議資料應分別表明下列事項，並將簡報併同會議紀錄，於依本條例第二十二條及第二十三條報核時檢附：

(一)都市更新各階段辦理之流程與進度，及公聽會辦理之依據與目的。

(二)計畫內容：

1、事業概要階段：應摘要說明本條例第三十六條第一項規定事項，並詳細說明同項第一款、第七款至第十三款規定事項。

2、事業計畫階段：應逐項說明本條例第三十六條第一項規定事項，並詳細說明同項第十四款有關容積獎勵項目及其應負擔之成本、共同負擔項目依實際狀況認列之費用、建築規劃對共同負擔之影響、容積移轉費用負擔及移入容積分配方式等事項，及都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第十七條第一項之分配及選配原則。

3、權利變換計畫階段：應說明事業計畫之必要資訊、權利變換機制、專業估價者之共同指定或選任方式及結果、估價原則、更新前後價值、分配方式及期程、選配原則、最小分配面積單元基準、選配意願（含不願、不能）之表達及其後續參與方式等，並逐款說明本辦法第三條第一項除第五款及第十二款外之規定事項。

(三)同意書簽署之意義與相關權益事項。

(四)申請人或實施者設置之專屬網頁、諮詢專線、諮詢地點及聯絡窗口。

(五)政府相關部門諮詢方式。

(六)其他必要事項。

實施者應將前項規定之相關資料，提供本府於舉辦公聽會時，寄發相關權利人。

六、申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專屬網頁，



對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依日期記載各階段審議內容即時維護更新，並依下列方式辦理：

- (一) 專屬網頁應於舉辦自辦公聽會當日前十日完成架設，並於本條例施行細則第四十六條之都市更新事業計畫完成日始可移除。
- (二) 對公眾公開之部分，應含下列內容：
  - 1、申請人或實施者。
  - 2、更新單元區位、範圍及面積。
  - 3、處理方式及區段劃分。
  - 4、建築量體與高度。
  - 5、停車位數及車道出入口。
  - 6、都市設計及景觀計畫。
  - 7、公共設施興修改善及公益設施設置計畫。
  - 8、現有巷道之廢止及改道。
  - 9、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
  - 10、公聽會、聽證會會議資料及會議紀錄。
  - 11、流程及進度。
  - 12、政府相關機關連結。
  - 13、其他必要資訊。
- (三) 對相關權利人公開之部分，應含下列內容：
  - 1、事業概要核准版之計畫書。
  - 2、事業及權利變換計畫公開展覽版、聽證會版與核定版之計畫書及公聽會簡報。
  - 3、專案小組及審議會之會議紀錄及簡報資料。
  - 4、其他必要資訊。
- (四) 專屬網頁應可透過網頁瀏覽器以案名關鍵字進行搜尋並訪問，所載相關內容應清晰可辨，除簡述個案歷程外，並應檢附檔案連結供相關權利人下載。專案網頁設置完成後，申請人或實施者應將網址以書

面方式通知本府，網址若有異動時亦同。

- 七、申請人或實施者應於舉辦自辦公聽會前，設置個案專線電話及適當地點提供個案諮詢服務。
- 八、相關權利人陳情本府提供第六點第一項第三款第一目及第二目之計畫書，經本府通知申請人或實施者提供時，申請人或實施者不得拒絕。  
前項計畫書內容得以書面製作、光碟片或以其他裝置設備儲存提供。
- 九、相關權利人對都市更新個案內容有疑義時，本府得依實際需要通知申請人或實施者，依下列方式辦理：
  - (一)申請人或實施者派員至指定時間、地點，向相關權利人說明。
  - (二)申請人或實施者製作書面說明資料，並派專人或以雙掛號方式寄送予相關權利人。
- 十、申請人或實施者未依第五點第一項規定辦理公聽會者，本府得通知申請人或實施者補辦公聽會；其他未依本要點規定辦理各該事項者，本府得通知申請人或實施者限期補正，逾期未完成或經補正仍未符規定者，本府得暫緩辦理有關個案之下一程序，於補正完成後再續行辦理。

# 新北市政府城鄉發展局暨所屬機關 辦理公聽會或說明會作業規範

中華民國102年11月25日新北市政府城鄉發展局北城更事字第1020009710  
號令訂定發布全文8點，並自102年11月26日生效

一、新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局）暨所屬機關為瞭解利害關係人及其它人民團體或不特定民眾意見，在依相關法令或認有必要而舉辦公聽會或說明會之辦理過程中，為利公聽會或說明會進行，特訂定本規範。

二、舉辦公聽會或說明會其辦理過程之作業規範除該法令另有規定外，依本規範辦理。

依行政程序法或其他法規所舉辦之聽證會不適用本規範。

三、本規範所稱公聽會或說明會，係指對具有普遍性、抽象性或一般性之計畫、方案或政策，在未經既定或法定程序確定前，為廣徵不同意見以作為後續確定過程參考，事前簽准發函對特定或不特定對象召開說明並聽取意見之公開會議。

四、舉辦公聽會或說明會時，應於會議召開之日前至少七天，發函通知相關單位、所在地公所、選區民意代表等特定或不特定對象，並適時張貼公告於適當地點，以廣為周知。

前項情形遇有特殊緊急狀況，經簽奉首長或其授權人員同意時，得不受七天之限制，惟仍不得少於三天。

五、舉辦公聽會或說明會時，如有必要得邀請專家學者或有代表性之民間人士、團體出席協助。

六、公聽會或說明會之主持人由首長或其授權之人員依該公聽會或說明會之個案性質核派。

公聽會或說明會之進行如有必要紀錄時，其紀錄人由主辦業務單位主管指派。

七、舉辦公聽會或說明會之主辦業務單位應製作「議事程序」，隨第四點第一項之通知函併送及在公聽會或說明會現場事

先張貼以供先行瞭解。

前項「議事程序」至少載明下列事項：

- (一) 主持人宣布「○○○」(公聽會或說明會名稱)開始並簡短致辭。
- (二) 主持人介紹蒞會貴賓並詢其是否須先發言。
- (三) 主辦業務單位報告。
- (四) 規劃(或業務)單位簡報說明。
- (五) 蒞會貴賓提問。
- (六) 參與民眾團體提問暨發言次數與時間限制。
- (七) 規劃(或業務)單位回應說明。
- (八) 主持人再度詢問有無其它問題。
- (九) 規劃(或業務)單位回應說明。
- (十) 如有必要，主持人得簡要宣布今日會議結論。
- (十一) 主持人宣布會議結束。

前項所列各款事項，主辦業務單位得視該公聽會或說明會之個案性質調整順序或增刪，如有修正，最遲應於現場會議進行前公告之，並應由主持人再行宣達。

- 八、主持人為維持議場秩序、保持議事順暢、保障各發言人公平發表意見權利，得採取限制發言次數與時間、要求維持秩序、議程暫時停止等必要方法。

都更(六)

都更補助或

其他法規

# 中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團申請補助作業須知及執行管考要點

內政部102年3月1日台內營字第1020801065號函訂定

內政部104年1月7日台內營字第1030813818號函修訂

內政部105年1月28日台內營更字第1050800070號函修訂

內政部106年2月8日台內營字第1050817417號函修正部分規定及第五點附件一、第九點附件七

內政部108年2月27日台內營字第1080801253號函修正，自即日生效

- 一、內政部（以下簡稱本部）為執行對直轄市、縣（市）主管機關委外成立自主更新輔導團之補助管考事宜，特訂定本要點。
- 二、本要點補助對象為直轄市、縣（市）主管機關；執行機關為本部營建署。
- 三、直轄市、縣（市）主管機關應依規定將申請補助計畫書一式十二份及相關附件連同正式公文送達執行機關進行審查，審查通過後，簽報本部核定。
- 四、申請補助範圍、計畫類型及額度規定如下：
  - （一）補助範圍：補助直轄市、縣（市）主管機關委外成立自主更新輔導團（或總顧問）。
  - （二）補助計畫類型：
    1. 協助提案申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」補助計畫：協助已符合直轄市、縣（市）主管機關所定更新單元劃定基準之範圍，整合所有權人更新意願，撰擬申請補助計畫書經本部核定，並輔導核定案之補助對象與專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約。
    2. 自主更新人才培訓計畫，應包括下列之(1)之教育訓

練，其餘項目得由直轄市、縣（市）主管機關視實際需求併同辦理：

- (1) 舉辦時數總計達六十小時以上之教育訓練。
- (2) 駐府專案人員法令諮詢或成立自主更新服務站。
- (3) 訂定或修正都市更新自治法規及自主更新手冊。
- (4) 建置或維護自主更新網站。
- (5) 辦理歷年補助計畫專案管理，並輔導以前年度核定案之補助對象與專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約。
- (6) 其他報經本部同意補助之工作項目。

(三) 補助額度：

1. 協助提案申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」補助計畫：
  - (1) 主動協助所有權人成立公寓大廈管理委員會或都市更新會提案申請，並協助完成簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約者，補助新臺幣五十萬元。
  - (2) 協助已成立公寓大廈管理委員會或都市更新會提案申請，並協助完成簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約者，補助新臺幣三十萬元。
  - (3) 協助已成立公寓大廈管理委員會之社區，尋求都市更新事業機構，並以整建或維護方式實施都市更新事業，並協助完成簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約者，補助新臺幣十萬元。
2. 自主更新人才培訓計畫：每一年補助費用上限為新臺幣一百五十萬元。但交通條件特殊之縣（市）主管機關、成立自主更新服務站超過二處或輔導以前年度核定案與專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約超過二案之直轄市、縣（市）主管機關，報經本部同意者，得於補助費用上限百分之二十範圍內加成補助。

五、依本要點獲准補助之直轄市、縣（市）主管機關應依地方財力分級編列配合款（附件一），並將補助款納入地方政府年度預算專款專用。

六、計畫實施原則規定如下：

（一）直轄市、縣（市）主管機關應於執行機關審查會議紀錄發文日起一個月內，依審查意見及結論提送修正申請補助計畫書報本部核定。

（二）直轄市、縣（市）主管機關應依個案條件、計畫工作內容、整體執行效益等因素綜合評估，並核實編列執行費用；後續因人才培訓計畫內容異動或所有權人整合更新意願困難，於核定後有調整計畫內容及項目需求者，應在原核定補助經費範圍內，函文敘明變更理由，檢附變更申請補助計畫書及對照表，報本部同意後辦理之。

（三）經直轄市、縣（市）主管機關查核自主更新輔導團於簽約及撥付補助費用後，未確實依契約規定工作項目執行者，依查核實際作業情形，限期繳還未執行部分之補助費用。

（四）年度核定補助計畫執行期限以一至三年為原則，並得視直轄市、縣（市）主管機關實際需求訂定之，跨年度計畫依核定計畫期程辦理。

七、提案申請補助應繳交文件規定如下：

（一）申請補助計畫書摘要（附件二）。

（二）申請補助計畫書（附件三），內容應表明下列事項：

1. 協助提案申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」補助計畫：預定優先整合更新單元、預定委外辦理項目及內容、計畫推動方式、預定辦理期程及進度規劃、經費需求概估、預期成果及效益。

2. 自主更新人才培訓計畫：自主更新推動現況課題及



對策、歷年執行情形檢討及改進措施、預定辦理項目、培訓及服務對象、辦理時數、場次、內容及方式、預定辦理期程及進度規劃、經費需求概估、預定成果及效益；如為前年度之延續性計畫，應說明計畫銜接之必要性與區隔前年度計畫執行成果。

#### 八、經費核銷及結案規定如下：

(一) 計畫補助經費以實際發生權責數（即契約總經費）為準，並以核定補助金額為上限。

(二) 補助經費分二類型分別撥付：

1. 協助提案申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」補助計畫：

(1) 第一期款：於個案申請補助計畫經核定後提出，檢附補助案核准函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（附件四）及收據，向執行機關申請撥付補助經費百分之七十。

(2) 第二期款：於核定案之補助對象與專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約後提出，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（附件四）及收據，向執行機關申請撥付賸餘款項。但個案因故申請中止補助且未與專業團隊簽訂契約者，不得申請撥付。

2. 自主更新人才培訓計畫：

(1) 第一期款：於直轄市、縣（市）主管機關與受託委外成立自主更新輔導團簽訂契約後提出，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（附件四）及收據，向執行機關申請撥付補助經費百分之五十。

(2) 第二期款：於完成自主更新人才培訓計畫後，檢附成果報告書、歷次撥款函文、補助案核准函、

納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（附件四）及收據，向執行機關申請撥付賸餘款項。

（三）請款證明文件：

1. 計畫補助經費應以納入預算證明及預算書影本加蓋關防申請，直轄市、縣（市）主管機關因辦理追加減預算或特別預算時效上不足以因應時，得以議會同意墊付函代之；已完成追加預算法定程序者，應改以納入預算證明及其預算書為之。
2. 請款證明文件為影本者，應由直轄市、縣（市）主管機關承辦人員於文件內適當位置加蓋職章，並加註與正本相符文字。

（四）計畫於決算後一個月內，應檢送執行成果經費明細表（附件五），並依執行成果報告要件檢核表（附件六）製作執行成果報告，函送執行機關備查並繳回餘款，逾期提報或未依限繳回餘款者，列入爾後審核補助之重要參考。

九、執行管考及輔導規定如下：

- （一）直轄市、縣（市）主管機關應配合執行機關，自計畫核定後按月填報輔導情形表（附件七），於每月五日以前以電子郵件填報回復執行機關，並出席執行機關召開之計畫執行檢討會議。
- （二）為掌握計畫進度及品質，執行機關於執行期間進行訪視、輔導、訓練、查核或評鑑時，受補助單位應配合辦理，並提供資料供查。
- （三）執行機關得依年度績效目標達成情形及評核結果，列出年度執行成效優良與不佳之直轄市、縣（市）主管機關，建議各直轄市、縣（市）主管機關對計畫執行相關人員辦理獎懲。
- （四）經執行機關考評執行成效不佳者，除將評比結果函請受補助直轄市、縣（市）主管機關首長加強督促

外，列入審核補助之重要參考。

十、其他應行注意事項規定如下：

- (一) 申請補助未依照本要點相關規定辦理者，不予受理審查。
- (二) 依本要點補助所需經費，由中央都市更新基金支應，直轄市、縣（市）主管機關應配合納入地方政府年度預算及專款專用。
- (三) 直轄市、縣（市）主管機關應本於權責，先行查核申請補助計畫有無重複向中央相關機關申請補助之情事。其實施範圍、工作項目雷同或近似，且已申請本部以外相關機關（構）之補助獲准者，不得重複申請補助；重複申請者，不予核准。
- (四) 直轄市、縣（市）主管機關應配合指定專責單位及專人，負責統籌協調與後續相關網頁進度更新及進度列管工作，俾利聯絡。
- (五) 經本部核定之補助案，受補助經費符合政府採購法規定者，應依相關法令規定辦理招標事宜。

# 新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法

中華民國94年12月28日臺北縣政府北府法規字第0940843164號令訂定發布全文15條；並自發布日施行

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209380號公告繼續適用

中華民國100年2月18日新北市政府北府法規字第1000106520號令訂定發布全文15條；並自發布日施行

中華民國108年11月27日新北市政府新北府法規字第1082182463號令修正發布名稱及第1條、第4條、第5條條文

中華民國109年12月30日新北市政府新北府法規字第1092270895號令修正發布第5條、第6條條文

中華民國111年3月9日新北市政府新北府法規字第1110361297號令修正新北市住宅及都市更新基金收支保管及運用辦法部分條文，名稱並修正為新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法

- 第 一 條 新北市政府（以下簡稱本府）為積極推動城鄉發展政策，特設置新北市城鄉發展基金（以下簡稱本基金），並依住宅法第七條第一項及都市更新條例第三十一條規定，訂定本辦法。
- 第 二 條 本基金之收支、保管及運用，除法規另有規定外，依本辦法之規定。
- 第 三 條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金；以本府城鄉發展局（以下簡稱本局）為管理機關。
- 第 四 條 本基金之來源如下：
- 一、因都市計畫變更或土地容許使用，本府依相關法規之規定受贈不動產出售、受贈代金或土地開發容積之相關收入。
  - 二、本府因實施或參與都市更新事業取得之不動產或權利，其處分或收益收入。

- 三、本府委託實施都市更新事業之收入。
- 四、興辦社會住宅之相關收入。
- 五、循預算程序之撥充。
- 六、上級政府核撥應入本基金之補助款。
- 七、受贈收入。
- 八、本基金孳息收入。
- 九、金融機構融資收入。
- 十、其他收入。

前項第二款參與都市更新事業取得之不動產或權利，指以本基金購入之土地參與都市更新而取得者。

第 五 條 本基金之用途如下：

- 一、本府實施或參與都市更新事業之支出。
- 二、以整建、維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費之補助支出。
- 三、協助民間推動都市更新事業之支出。
- 四、辦理居住環境改善及都市機能復甦之支出。
- 五、興辦社會住宅之支出。
- 六、住宅補貼之支出。
- 七、補助民間興辦社會住宅之支出。
- 八、償還金融機構融資本息之支出。
- 九、其他城鄉、都市更新及住宅有關之支出。

前項第一款至第四款及第九款之支出，以用於都市計畫範圍內之都市發展用地為原則。

第 六 條 本府設新北市城鄉發展基金管理委員會(以下簡稱本會)，監督本基金之管理及運用。

本會之任務如下：

- 一、本基金收支、保管及運用之審議及監督事項。
- 二、本基金之預算及決算事項。
- 三、本基金運用執行情形之考核事項。

四、其他有關本基金事項。

第七條 本會置主任委員一人，由副市長兼任；副主任委員一人，由本局局長兼任；其餘委員九人至十五人，由市長就下列人員聘（派）兼之：

- 一、本府相關業務機關代表。
- 二、學者專家。

前項第二款委員之人數不得低於委員總數二分之一。

本會委員任期一年，期滿得續聘之。但第一項第一款委員應隨其本職進退。

本會委員於聘期內出缺時，得補行聘（派）兼之，其任期至原任期屆滿之日止。

第八條 （刪除）

第九條 本會視實際需要召開會議。

前項會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員因故不能出席時，由副主任委員為主席；主任委員、副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人為主席。

第一項會議應有全體委員過半數之出席，及出席委員過半數同意之決議行之。

第十條 委員均應親自出席會議。但第七條第一項第一款之委員因故不能親自出席時，得指派代表出席。

委員關於案件審議、決議之迴避，準用行政程序法第三十二條及三十三條之規定。

第十一條 本會委員均為無給職。但得依規定支給相關費用。

第十二條 本基金應於代理市庫之金融機構開立專戶存管。但經本府專案核准者，得存入其他金融機構或郵政機關。

第十三條 本基金有關預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依相關法規規定辦理。

第十四條 本基金結束時應予結算，其餘存權益應解繳市庫。

第十五條 本辦法自發布日施行。

# 新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點

中華民國100年9月23日新北市政府北府城更字第1000001589號函訂定全文8點；並自即日生效

中華民國111年3月18日新北市政府新北府城規字第1110453116號函修正新北市都市更新基金補助及管考作業要點，名稱並修正為新北市城鄉發展基金補助及管考作業要點，除名稱、第1點、第2點自中華民國111年3月11日生效外，其餘規定自中華民國111年1月1日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理城鄉發展基金（以下簡稱本基金）補助及管理考核事宜，訂定本要點。

二、本要點適用對象為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）及其所屬以外之本府所屬各機關（以下簡稱各機關）。

各機關申請本基金補助之用途，應符合新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法第五條之規定。

三、各機關申請本基金補助者，應依下列規定辦理；其補助經費經新北市城鄉發展基金管理委員會（以下簡稱本委員會）審議通過後始得動支：

（一）申請補助經費未達新臺幣（以下同）二千萬元者，應先報請本府同意送委員會審議後，檢送簽准文件、提案單及工作計畫書，供本局彙提本委員會審議。

（二）申請補助經費達二千萬元（含）以上者，應先檢送提案單及工作計畫書供本局召開初審小組會議，經審查通過後，始提送本委員會審議。

前項提案單及工作計畫書內容如下：

1、案名。

2、計畫目的（含緣起及目標）。

3、位置及範圍（含概述位置、面積、都市計畫情形及位置圖）。

4、計畫內容（土地權屬概況及分布、用地取得情形



、現況使用情形、執行項目、環境影響)。

5、計畫期程。

6、預期效益。

7、經費概估(含分年經費預估)。

第一項第二款初審小組之召集人由本府秘書長兼任之，副召集人由城鄉發展局局長或授權人員兼任，小組成員由城鄉發展局、財政局、主計處及工務局指派人員擔任，並得視審查案件需要增列出席機關。

第一項之補助經本委員會審議通過後，應於每年度三月三十一日以前檢送計畫預算書(附件一)，以利循預算程序及規定編列本基金年度預算。

- 四、各機關於年度進行中，如有急需於當年度申請辦理之計畫，應檢送前點規定之提案單及工作計畫書供本局召開初審小組，審查通過後，提送本委員會審議通過後始得動支補助經費。
- 五、本作業要點之補助經費為實際發生權責數或實際決算數，並以核定金額為上限；年度經費應於當年度核實支應完畢。
- 六、申請補助經費達一千萬元(含)以上者，採分期撥付，其撥款方式如下：

(一) 委託規劃類：

- 1、第一期補助款(補助經費之百分之五十)：於核定補助並簽訂契約後，檢送請款明細表(附件二)、預定進度表(附件三)、契約書副本及請款收據申請撥款。
- 2、第二期補助款(補助經費之百分之五十)：累計支付數達核定補助經費之百分之五十，得檢送請款明細表(附件二)、最新進度管考表(附件四)、總經費執行情況表(附件五)及請款收據申請撥款。

(二) 工程類：

- 1、第一期補助款（補助經費之百分之五十）：於核定補助並簽訂契約後，檢送請款明細表（附件二）、預定進度表（附件三）、契約書副本及請款收據申請撥款。
- 2、第二期補助款（補助經費之百分之四十）：估驗計價達百分之四十五，檢送請款明細表（附件二）、估驗證明文件、最新進度管考表（附件四）及請款收據申請撥款。
- 3、第三期補助款（補助經費扣除已請領補助款）：工程竣工驗收後，檢送請款明細表（附件二）、總經費執行情況表（附件五）、驗收紀錄及請款收據申請撥款。

申請補助經費未達一千萬元者，採一次撥付。各機關應於核定補助並簽訂契約完成後，檢送請款明細表（附件二）、預定進度表（附件三）、契約書副本及請款收據申請撥款。

依前二項辦理之補助案件執行完竣時，應於結算驗收後三個月內，檢送總經費執行情況表（附件五）、驗收紀錄、結算驗收證明，工程類案件須檢附完工證明及執行成果報告（含工程前、中、後照片）等結案成果資料報本局結案，相關經費餘額（含罰款等收入）應繳回。

補助案件原則不得分案發包辦理。但確有特殊情形採分案發包方式辦理者，應於工作計畫書內敘明並經核准；倘為本要點修正前業經本委員會審議通過之案件，應於各分案進度一致時，依第一項及第三項分期撥付規定辦理請撥作業。

#### 七、執行管考：

- （一）為掌握補助案件進度與品質，本府得於執行期間進行訪視、輔導、查核、評鑑，各機關應配合辦理及提供所需資料。

- (二) 有下列情形之一者，本府得函請各機關加強督導外，將列入後續申請補助審核之重要參考：
- 1、未能於年度開始四個月內發生權責者。
  - 2、執行進度落後者。
  - 3、未於當年度核實支用完畢者。
- (三) 本府得依年度績效目標達成情形及評核結果，建議各機關對補助案件執行相關人員辦理獎懲。
- (四) 補助案件之核定內容如涉及變更工程設計或執行內容，應在不超過原核定補助總額且符合原核定計畫目的與實施範圍原則下，由各機關依規定自行核處，並副知本局備查；其餘變更應重新提送本委員會審議。
- (五) 各機關執行補助案件之相關資料（含各項支用單據）應妥慎保管，並留存各機關備查。
- (六) 各機關未依計畫期程編列預算或未能依當年度預算執行之補助案件，除僅調整計畫期程，而未涉及核定金額、計畫目的及實施範圍等變更事項者，應提報本委員會報告外；其餘變更應重新提送本委員會審議。

八、本要點未盡事宜，得視實際需要調整及補充規定，另行通知。  
各機關應配合指定專責單位或人員，負責統籌協調與執行管考工作。

## 附件一、計畫預算書

### 新北市政府○○○年度計畫預算書

壹、基金名稱：

貳、計畫名稱：

參、計畫目標：

肆、計畫內容及項目：

一、計畫項目內容

二、計畫項目經費概估

項目	單位	數量	單價(元)	金額(元)	說明
總計					

伍、預期成果（或達成之效益分析）：

陸、計畫總經費（如為延續性計畫，請註明各年度之預算金額）：萬元

單位：新臺幣元

年度	預算數			簡述目前執行情況
	中央款	市款①	其他	
總經費				
○○				
○○				

【附註】：①「預算數-市款」係指財源透列公務預算挹注基金之部分。

柒、○○○年度相關預算表：

單位：新臺幣元

預算科目①	預算數	說明
總計		

【附註】：①營業基金依明細表科目欄位填列；作業基金依明細表科目及業務計畫項目欄位填列；特別收入及資本計畫基金依明細表業務計畫及用途別科目欄位填列。用途別科目請填列至三級用途別。

捌、時程：

## 附件二

○○○局（處、室、公所）○○○年度第○期請款明細表

申請單位：

單位：元

計畫名稱	補助經費依據	核定補助款(A)	自籌款(B)	計畫總經費(A+B)	實際發生權責數	第一期	第二期	第三期	累計請款金額	進度說明(含權責發生日)
	○年○月 ○日北府 城更發字 第○號函 核定金額 ○○○○ 元整									

承辦人： 單位主管： 財會單位： 機關長官：

聯絡電話：

填表說明：

- 一、各項計畫之實際決算數以核定計畫補助金額為上限。
- 二、委託規劃類補助經費，分兩期撥付：第一期補助款為核定補助金額之百分之五十，第二期補助款為核定補助金額之百分之五十。屬本類者，請將表格中第三期撥款以斜線標示。
- 三、工程類補助經費，分三期撥付：第一期補助款為核定補助金額之百分之五十，第二期補助款為核定補助金額之百分之四十，第三期補助款為補助經費扣除已請領補助款。
- 四、實際發生權責數：委託規劃類採總包價法者為契約價金數額，採建造百分比法者，應依機關委託技術服務廠商評選及計費辦法規定，以不得超過公共工程（不包含建築物工程）建造費用所定百分比上限辦理；工程類應包含工程費、空汙費、工程管理費、外線費、監造費及其他非工程發包項目，所列費用應敘明編列方式。

### 附件三

#### ○○○局（處、室、公所）○○○年度核定計畫實施預定進度表

填表日期：○○年○○月○○日

申請單位：

單位：元

計畫名稱	計畫總經費	核定年度及經費	預定執行日數 (日曆天或工作天)	規劃(設計)完成日期				工程發包日期	開工日期	完工日期	驗收日期	決算日期 (結案日期)
				期初	期中	期末	總結					
				○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	

承辦人：  
聯絡電話：

單位主管：

機關長官：

填表說明：計畫無工程階段者，僅需填寫「規劃(設計)完成日期」。

## 附件四

### ○○○局（處、室、公所）○○○年度核定計畫最新進度管考表 （規劃設計）

填表日期：○○年○○月○○日

資料統計截止日期：○○年○○月○○日

申請單位：

單位：元

計畫名稱	計畫總經費	核定年度及經費	預定執行日數 (日曆或工作天)	規劃（設計）完成日期				工程發包日期	開工日期	完工日期	驗收日期	決算日期 (結案日期)
				期初	期中	期末	總結					
				○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	○年 ○月 ○日	

承辦人：  
聯絡電話：

單位主管：

機關長官：

填表說明：

- 一、支出比： $(\text{累計支付數} / \text{核定補助款}) \times 100\%$
- 二、總計列：除金額以總計方式填列外，其餘依各項所佔權重加權後平均計算填列（進度百分比以整數方式表示，小數點以下四捨五入，權重、支出比數字，取至小數點二位數，第三位以下四捨五入）
- 三、實際發生權責數：委託規劃類採總包價法者為契約價金數額，採建造百分比法者，應依機關委託技術服務廠商評選及計費辦法規定，以不得超過公共工程（不包含建築物工程）建造費用所定百分比上限辦理。

## 附件五

### ○○局○○○年度核定計畫總經費執行情形表

申請單位：

填表日期：○○年○○月○○日

計畫名稱：

資料統計截止日期：○○年○○月○○日

單位：元

計畫 總 經費	核定 補助 金額	實際 決算 數 (A)	自 籌 款	實際 發 生 權 責 數	實際 支付數		預估 剩餘數		實際支 付數+剩 餘數		執行 進度			累 計 請 款 金 額	結 餘 數	備 註 ( 落 後 原 因 )
					金 額 ( B)	百 分 比 (B /A)	金 額 ( C)	百 分 比 (C /A)	金 額 D = B + C	百 分 比 (D /A)	預 定 %	實 際 %	比 較 %			

承辦人：

單位主管：

財會單位：

機關長官：

聯絡電話：

填表說明：

一、權責比： $(\text{總發生權責數} / \text{總計畫經費}) \times 100\%$

二、結餘數：核定補助金額 - 累計請款金額

三、不可抗拒特殊影響數：係指經檢討，確因不可抗拒因素影響，致預算無法執行之數額。

四、百分比數字有效位取至小數點二位數，第三位以下四捨五入。

五、結餘款：於計畫完成年度填寫。



# 新北市政府協助民間推動都市更新補助要點

中華民國96年12月12日臺北縣政府北府城更字第0960733537號令訂定發布全文7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100年4月19日新北市政府北府城更字第1000334557號令修正發布

中華民國105年4月26日新北市政府新北府城更字第1053413309號令修正發布名稱及全文10點；並自即日生效（原名稱：新北市協助民間推動都市更新補助要點）

中華民國110年3月29日新北府城更字第1104653225號令修正發布

- 一、新北市政府為執行新北市住宅及都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第三款規定，使協助民間推動都市更新事業之補助支出有所遵循，特訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為本府都市更新處（以下簡稱本處）。
- 三、本要點之適用範圍，以依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十二條、第二十三條劃定之更新單元，且以實施重建者為限。
- 四、依本要點申請補助者（以下簡稱申請人），以本條例第二十七條經核准設立之都市更新會為限。
- 五、依本要點申請補助之項目及費用如下：
  - （一）都市更新會經核准立案者，補助新臺幣（以下同）十萬元。
  - （二）都市更新事業概要經核定者，其補助上限為五十萬元。
  - （三）擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，都市更新事業計畫補助上限為二百七十萬元；權利變換計畫補助上限為三百萬元。但申請報核時未核定或得免擬具都市更新事業概要者，得酌予提高

補助額度，都市更新事業計畫最高以二百九十五萬元為限，權利變換計畫最高以三百二十五萬元為限。

六、申請補助案件(以下簡稱申請案)有下列情形之一者，逕予駁回之：

(一)申請人資格不符合第四點規定。

(二)申請時所應檢具之本處核發證明文件，該證明文件自核發日次日起，已逾一百八十日。

(三)基地範圍與下列範圍之一重複：

1、已核准或已申請在案之都市危險及老舊建築物加速重建案範圍。

2、取得都市計畫新北市施行細則第四十七條第五項規定之舊市區小建築基地合併整體開發獎勵案。

3、已辦理建造執照申請範圍。

不屬於前項逕予駁回之申請案而有補正必要者，本處應敘明補正事項函請申請人補正。補正期限為十四日，並以一次為限，屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

七、第五點各款補助項目，同一更新單元以核撥一次為限。同一補助項目已接受其他相關機關補助或輔導者，不予補助。重複接受核撥補助者，本處得請求返還已撥付之補助費用。

更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助。

八、都市更新會應依都市更新會設立管理及解散辦法定期召開會員大會及理事會，其議事錄並應副知本處，如未依規定辦理，經連續二次通知後仍未改善者，不再予以補助。

九、申請人應檢具下列規定文件，向本處申請撥付補助費用：

(一)都市更新會立案：

1、申請書件。

2、都市更新會立案證書。

3、都市更新會章程。

(二)核定都市更新事業概要：

- 1、申請書件。
- 2、核定都市更新事業概要函。
- 3、委託契約書。
- 4、支出憑證。

(三)擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，依下列階段提出申請：

1、報核後，檢具下列文件者，得申請核撥第五點第三款補助費用之百分之三十：

- (1)申請書件。
- (2)本處受理且非屬逕予駁回之公文。
- (3)委託契約書。
- (4)支出憑證。

2、公開展覽後，檢具下列文件者，得申請核撥第五點第三款補助費用之百分之三十。但免舉辦公開展覽者，經本處認定，得申請逕予核撥：

- (1)申請書件。
- (2)辦理公開展覽函。
- (3)委託契約書。
- (4)支出憑證。

3、發布實施後，檢具下列文件者，得申請核撥第五點第三款剩餘補助費用：

- (1)申請書件。
- (2)核定發布實施函。
- (3)委託契約書。
- (4)支出憑證。

前項各款應檢具之文件，除支出憑證及本處所定書件應檢附正本外，得以影本代之，影本均須蓋申請人印章，並加註與正本相符之字樣。

十、前點第一項所撥付之補助數額，除第一款外，以檢附支出憑

證金額為準，且不超過補助上限。

本要點修正發布前已核准立案之都市更新會，得依修正後第五點項目及費用補助之，不受第六點第一項第二款一百八十日之限制。但於本要點修正發布後，經本處通知得申請補助之次日起一百八十日內，仍未申請補助者，不在此限。

本要點修正發布前已申請且已核撥補助者，依修正前之項目及費用補助之；已申請而未核撥補助者，得經該都市更新會會員大會同意後，依修正後之規定辦理。

十一、有下列情形之一者，本處得視情節輕重，撤銷或廢止原補助處分之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助費用：

(一)以詐欺或其他不正當方式申請補助。

(二)檢具之申請資料虛偽不實。

十二、本要點所需經費由新北市住宅及都市更新基金支應。

十三、本要點所需之相關申請書件，由本處另定之。

# 新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點

中華民國96年8月22日臺北縣政府北府城更字第0960460874號令訂定發布全文10點；並自即日起生效

中華民國98年7月3日臺北縣政府北府城更字第0980506982號令修正發布全文10點；並自98年7月10日起生效

中華民國99年11月25日臺北縣政府北府城更字第09901124977號令修正發布第2、5點條文及附表

中華民國99年12月25日新北市政府北府法規字第0991209390號令修正發布第2、5點條文及附表

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101年12月12日新北市政府北府城更字第1015233180號令修正發布名稱及全文11點；並自即日起生效（原名稱：新北市都市更新整建維護補助要點）

中華民國102年11月12日新北市政府北府城更字第1020009004號令修正第二點、第六點，並自即日起生效

中華民國104年6月11日新北市政府新北府城更字第1043435430號令修正部分規定，並自即日起生效

中華民國105年6月6日新北市政府新北府城更字第1053414938號令修正發布全文11點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第二款及第四款規定，使新北市都市更新基金(以下簡稱本基金)之支出有所遵循，特訂定本要點。
- 二、新北市都市計畫範圍內實施整建維護之合法建築物，屋齡達十五年以上且符合下列規定之一者，得予補助：
  - (一)連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上。
  - (二)非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上。
  - (三)非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建物各一棟以上。
  - (四)六層樓以上整幢建築物。

(五)四、五層樓集合住宅僅增設昇降設備：得併同申請立面修繕及耐震補強工程之費用補助。

(六)經本府工務局初勘需辦理結構安全耐震能力初步、詳細評估或經耐震能力詳細評估結果需辦理耐震補強工程。

符合下列規定之一者，不受前項屋齡及第一款至第四款之限制，得以一棟為申請單位：

(一)位於本府指定之整建維護策略地區。

(二)臨三十公尺以上計畫道路。

(三)位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內且臨八公尺以上計畫道路。

(四)因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物。

符合第一項第二款情形而周邊無相連建築物，或符合第一項第五款、第六款情形者，得以一幢(棟)為申請單位。

三、依前點規定申請補助者(以下簡稱申請人)，應具下列資格之一：

(一)申請範圍內土地及合法建築物所有權人。

(二)依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。

(三)依有關法規規定設立之團體或專業機構。

(四)依都市更新條例(以下簡稱本條例)規定之實施者。

四、申請人應於公告申請期間內依附表一所列補助項目，依下列規定之一方式向本府提出申請；逾期不予受理。但具政策性或迫切性之案件，經本府核准者，不在此限：

(一)已取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意者：由申請人檢具整建維護申請補助計畫書(以下簡稱補助計畫書)及相關文件，並由新北市都市更新審議委員會(以下簡稱委員會)審議決定其補助額度。

(二)未取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意，而依本條例第十九條、第二十一條、第二十二條規定

辦理者：由申請人檢具都市更新事業計畫及相關文件，並由委員會審議決定其補助額度。

(三)已辦理申請範圍內說明會，且僅檢附土地及建物所有權人一人以上之同意書者：由申請人檢具補助計畫書及相關文件，並由委員會預審。申請人應於預審通過日起一百八十日內，視所有權人整合情形依下列規定之一辦理，因故未能於期限內提出者，得敘明理由申請展期；展期期間不得超過一百八十日，並以一次為限：

1. 已取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意者：由申請人檢具修正後之補助計畫書，提送委員會審議決定其補助額度。

2. 未取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意，而依本條例第十九條、第二十一條、第二十二條規定辦理者：由申請人檢具都市更新事業計畫及相關文件，並載明預審通過之補助計畫內容，提送委員會審議決定其補助額度。

前項申請經本府受理後，申請人應依下列規定辦理：

(一)涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項須補正者，第一次補正期限為六十日，第二次補正期限為三十日；屆期不補正或補正後仍不符規定者，本府得駁回其申請。

(二)經委員會審議後，應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審；期間屆滿前，得敘明理由申請展延，第一次展延期限為一百八十日，第二次展延期限為九十日，並以二次為限；逾期未提續審者，本府得駁回其申請。

(三)經委員會審竣後，應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提委員會審議。

同一申請補助案件經本府依前項規定駁回後再提出申請者，當年度以一次為限。

五、補助計畫書應載明下列事項：

- (一)計畫實施範圍。
- (二)申請人。
- (三)現況分析(包括土地及合法建物所有權人清冊、使用情形、現況照片)。
- (四)計畫目標。
- (五)申請範圍內建築物整建維護或充實設備之標準、設計圖說(包括位置圖、平面圖、立面圖並說明與周邊環境之協調性)。
- (六)違章建築處理方式。
- (七)經費需求。
- (八)財務計畫及費用分擔(包含各所有權人費用分擔說明)。
- (九)實施進度。
- (十)效益評估。
- (十一)同意書。
- (十二)其他本府公告應載明之事項。

六、第二點之補助費用，含整建維護之規劃設計及實施經費；其金額由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度，酌予補助：

- (一)申請第一項第一至五各款及第六款之耐震補強工程者，每案以核准補助項目總經費百分之五十為上限。
- (二)申請第一項第五款、第六款之建築物結構安全耐震能力初步評估每案補助六千元(樓地板面積未滿三千平方公尺)或八千元(樓地板面積三千平方公尺以上)、建築物耐震能力詳細評估依「內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約」標價清單計價，每案補助以計價結果百分之四十五，並以三十萬



元為上限。

前項補助，符合下列情形之一且經委員會審議通過者，得酌予提高補助額度，以百分之七十五為上限。但經本府公告另訂補助額度上限者，不在此限：

- (一)位於本府指定之整建維護策略地區。
- (二)臨三十公尺以上計畫道路。
- (三)位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內，且臨八公尺以上計畫道路。

每案之建築物立面修繕工程補助額度，應達補助總經費百分之五十以上。但四、五層樓集合住宅增設昇降設備、建築物結構安全耐震能力初步評估、詳細評估、耐震補強工程者，不在此限。

第二點之建築物有附表二所列項目者，委員會視其對環境安全及都市景觀影響程度，得於百分之十五限度內，酌減補助額度。

第二點之建築物，其建物登記謄本所載住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積二分之一者，經委員會審議後，得不予補助或酌減補助額度。

每案補助費用之總額，不得逾新臺幣一千萬元。但經本府公告另有規定者，不在此限。

補助金額符合政府採購法第四條規定者，應依其相關規定辦理。

七、第二點第一項第一款至第五款經核准補助者，由申請人依下列期數檢具相關文件，向本府提出撥款申請：

- (一)第一期撥款：都市更新事業計畫或補助計畫經本府核定後九十日內，檢具申請書、核定(准)函、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥補助經費百分之三十。
- (二)第二期撥款：於工程完工後提送完工書圖並經本府查勘通過後六十日內，檢具申請書、成果報告、統一發

票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘補助經費。

第二點第一項第六款補助作業流程如下：

- (一)耐震能力初步評估：申請人檢具申請書、使用執照影本、評估機構開立之統一發票影本，申請核撥補助經費。
- (二)耐震能力詳細評估：申請人與評估機構簽訂契約書後，檢具申請書、契約書，核撥總評估費用百分之三十，完成評估報告後，檢具相關文件，申請核撥剩餘補助經費。
- (三)耐震補強工程施工補助：依據建築物結構安全耐震能力詳細評估建議施作方案及經費作為經費補助依據，並於簽訂施工契約書後，檢具申請書、施工契約，核撥補助經費百分之三十，於工程完工，且取得變更使用執照後六十日內，檢具申請書、成果報告、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘補助經費。

前二項應檢附之文件除統一發票、收據或合法之原始憑證外，得以影本代之。

因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期之期間不得超過九十日，並以一次為限。

申請文件如有欠缺，經通知限期補正，逾期未補正者或第三項逾期未申請展延、展延到期者，本府得駁回其申請，並中止補助。

- 八、同一申請案業已接受本府或其他機關(構)補助有案者，得不予補助或酌減補助金額。
- 九、經核准之補助案件，本府得隨時查察，並令申請人說明辦理進度及實施情形。於施工階段，倘工程施作項目或費用有調整之情事，申請人應另行向本府提出辦理變更補助計畫。

未依核准補助之計畫進度實施時，本府得要求改善；逾期仍未改善者，本府得中止補助或追繳補助費用。

前項補助費用經通知限期繳還仍不繳還者，除依法追繳、移送強制執行外，並於五年內不得依本要點申請補助。

- 十、依本要點接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程完工查勘通過後五年內任意變更整建或維護項目，且應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

土地及合法建物所有權人應於簽署同意書時，應切結前項相關事項。

- 十一、本要點所需經費由本基金支應。

依本要點補助之總經費，以本基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並由本府公告之。

附表一 新北市都市更新整建或維護補助項目表

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	防火間隔或社區道路綠美化工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
		騎樓整平或門廊修繕工程。	
	環境景觀	無遮簷人行道植栽綠美化工程。	-
		無遮簷人行道鋪面工程。	
		無遮簷人行道街道家具設施。	
其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	-	
二、建築物本體及內部	公共安全	供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	-
		供公眾使用之無障礙設施。	
		公共走道或樓梯修繕工程。	
		建築物耐震評估、補強工程。	經本府工務局初勘有辦理需要者
	環境景觀	通往室外之通路或門廳修繕工程。	-
		陽臺或露臺綠美化工程。	
		屋頂平臺綠美化工程。	
		屋頂平臺防水工程。	
		建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。	含鐵窗及違建拆除費用。
		建築物外部門窗修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則。
	機能改善	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。	-
其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	-	

附表二 新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表

項目	說明	記點	備註
頂樓加蓋	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積未滿百分之二十五者	一	計算公式： 頂樓加蓋面積/ 原始竣工圖之 頂樓總樓地板 面積
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積達百分之七十五以上者	四	
陽臺加窗	陽臺加窗數量佔欲施作立面之陽台數未滿百分之二十五者	一	計算公式： 陽台加窗現況 數/施作立面原 始竣工圖之陽 台數
	陽臺加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	陽臺加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	陽臺加窗數量佔欲施作立面之陽台數達百分之七十五以上者	四	
設置鐵窗	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數未達百分之二十五者	一	計算公式： 鐵窗現況數/施 作立面原始竣 工圖之開窗數
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之七十五以上者	四	
防火間隔 (防火巷) 增建	於防火間隔(防火巷)搭建構造物者	三	-
<p>附註：</p> <p>一、 記點點數為五點以下者，補助款以扣百分之三為限。</p> <p>二、 記點點數為六點以上未滿十二點者，補助款以扣百分之六為限。</p> <p>三、 記點點數達十二點以上者，補助款以扣百分之十二開始核計，且每增加一點扣百分之一，至滿上限百分之十五為止。</p>			

# 都市更新事業優惠貸款要點

中華民國95年6月5日內政部臺內營字第0950802679號令訂定發布全文18點

中華民國97年3月18日內政部臺內營字第0970801422號令修正發布第3點、第4點

中華民國103年5月15日內政部臺內營字第1030804169號令修正發布第3點、第15點，自即日生效

- 一、依據：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。
- 二、目的：內政部（以下簡稱本部）為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，以運用中長期資金，協助民間籌措都市更新事業資金，特訂定本要點。
- 三、資金額度及來源：
  - （一）資金總額度：新臺幣二千億元。
  - （二）由國家發展委員會中長期資金運用策劃及推動小組協調中華郵政股份有限公司提撥專款支應或金融機構以自有資金支應。
- 四、承貸金融機構：由中華郵政股份有限公司，評選適當之公、民營金融機構辦理核貸事宜。
- 五、貸款對象：
  - （一）都市更新事業實施者。
  - （二）參與更新分配之都市更新會會員。
- 六、申貸條件：都市更新事業計畫經主管機關核定者，得提出申請；其應另擬定權利變換計畫者，應於權利變換計畫經主管機關核定後，始得申請。
- 七、優先受理申貸條件：經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案，承貸金融機構應優先受理申貸。
- 八、貸款用途：提供更新期間必要之事業資金，包括下列項目：

- (一)都市更新事業範圍內之土地及地上物取得費用。
- (二)工程費用：包括公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
- (三)地權調查整理及拆遷安置費用：包括調查費、測量費、拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費用。
- (四)稅捐及管理費用：指必要之稅捐、人事、行政、信託及其他管理費用。
- (五)權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。

前項各款所定費用應以經直轄市、縣(市)主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫所載數額或計算基準為準。

- 九、貸款額度：最高以申請計畫實際需要資金之百分之八十為限。但經金融機構運用自有資金符合授信條件者，不在此限。
- 十、貸款期限：最長不得超過六年，寬限期視個案狀況由承貸金融機構評定，至少一年。
- 十一、貸款利率：按中長期資金運用利率加承貸金融機構加碼機動計息，承貸金融機構加碼以不超過百分之二為限。
- 十二、保證條件：申請人之擔保條件如有不足，依承貸金融機構有關規定辦理；必要時，得依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供最高八成之信用保證，其所需保證手續費，由申請人自行負擔。
- 十三、申貸程序：由申請人向承貸金融機構提出申請，由各該承貸金融機構依其審核程序核貸。
- 十四、償還辦法：本項貸款利息應按月繳納，本金部分依申請人與承貸金融機構之協議辦理。
- 十五、使用監督：
  - (一)本部得依中長期資金運用策劃及推動要點進行督導；承貸金融機構及借款人應善盡協助之責。

(二) 借款人如有違反第八點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。

(三) 承貸金融機構應於貸放後，將貸放情形作成紀錄，並應將執行績效按季作成報表，函送本部營建署。

(四) 國家發展委員會、本部、中小企業信用保證基金及承貸金融機構得派員前往瞭解貸款運用情形。

十六、輔導措施：為協助都市更新事業實施者取得本項貸款，由本部營建署設立統合諮詢窗口，提供申請人輔導服務。

十七、承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。

十八、本要點未盡事宜，悉依照中長期資金運用策劃及推動要點、中長期資金運用作業須知、中小企業信用保證基金有關規定及承貸金融機構之規定辦理。



# 都市更新前置作業融資計畫貸款要點

內政部 95 年 4 月 20 日台內營字第 0950801797 號令訂定

- 一、依據：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。
- 二、目的：內政部(以下簡稱本部)為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，特訂定本要點。
- 三、資金額度及來源：由行政院國家發展基金項下之中美經濟社會發展基金於九十五年至九十八年匡列總額度新臺幣二十億元。
- 四、承貸金融機構：本部辦理本貸款，得選定經理銀行經理之。
- 五、貸款對象：中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關、都市更新事業機構及都市更新團體。
- 六、優先受理申貸條件：
  - (一)經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案。
  - (二)已取得都市更新條例第二十二條規定同意比例門檻之都市更新案。
- 七、貸款用途：提供辦理都市更新事業所需前置作業資金，其項目如下：
  - (一)都市更新先期評估費用。
  - (二)地權調查整理、現況測量、鑽探費用。
  - (三)都市更新事業概要、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等規劃費用。
  - (四)都市計畫變更費用。
  - (五)建築設計費用。
  - (六)必要之人事、行政作業及管理費用。
- 八、貸款額度：每一計畫貸款額度依計畫之實際需要而定，最高以新臺幣二千萬元為限，並按實際進度撥付之。

## 九、還款期限：

每案貸款期限最長不得超過六年，並依借款人不同，規定如下：

(一)中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關為借款人：

1、採主管機關自行實施者，於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。

2、採公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，自評選確定之日起半年內還款。

(二)都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。

## 十、貸款利率：

(一)中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關為借款人：

按中華郵政股份有限公司郵政儲金二年期定期儲蓄存款機動利率減百分之一機動計息。

(二)都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：按中華郵政股份有限公司存簿儲金利率加承貸銀行加碼機動計息，銀行加碼以不超過百分之二點一七五為限。

十一、保證條件：必要時，得由承貸金融機構依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供信用保證，其所需保證手續費，由申貸者自行負擔。

十二、審議：由本部邀集行政院經濟建設委員會、行政院主計處、財政部國庫署、中小企業信用保證基金、中華民國銀行公會、本部營建署及相關專家學者組成審查小組，審議申貸案件，並作成核貸之建議。

## 十三、申貸程序：

(一)借款人應填具貸款申請書、貸款計畫、經核准之都市更新事業概要核准函及相關證明文件向經理銀行提出申請。

(二)經理銀行受理申貸案件後，應會同借款人承貸金融機構評估；並於提請審議委員會審議通過核貸建議

後，通知借款人向承貸金融機構提出貸款申請。

十四、償還辦法：本貸款利息部分應要求借款人按月繳納，本金到期一次繳還。

十五、使用監督：

(一)本貸款由各承貸金融機構負責監督動用，並將核貸情形作成紀錄，提列執行績效季報表函送本部營建署。

(二)行政院經濟建設委員會、中小企業信用保證基金、經理銀行、承貸金融機構及本部得派員前往借款人瞭解貸款運用情形，借款人不得拒絕。

(三)借款人如有違反第七點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。

十六、承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關不能按期履約償還時，經函催仍未償還者，未撥款項，停止撥貸及融資申請二年，並同意由本部協調財政部自中央統籌分配款扣還，絕不異議。

十七、公營金融機構辦理本貸款之經辦人員，對其非由於故意、重大過失或舞弊情事所造成之呆帳，依審計法第七十七條第一款規定，得免除全部之損害賠償責任，並免除予以糾正之處置。承貸金融機構及中小企業信保基金之呆帳責任，比照辦理。

十八、本要點未定事項，悉依行政院中美經濟社會發展基金及中小企業信用保證基金相關規範及承貸金融機構規定辦理。

# 依都市更新條例第四十六條第一項第一款免徵地價稅更新期間認定之方式

中華民國107年11月30日新北府城更字第1073540919號函

- 一、依新北市不動產開發商業同業公會 107 年 7 月 13 日新北不動產字第 107037 號函及都市更新條例第 46 條第 1 項第 1 款、都市更新條例施行細則第 21 條規定辦理。
- 二、有關「實際施工期間」依內政部函釋係以開工之日起算至發給使用執照止，另亦可就個案更新工程之事實狀況，由主管機關認定之；故為使更新期間本府免徵地價稅之認定有一致性做法，其認定方式，依實施方式及申請建築執照情形，說明如下：

(一)以協議合建方式實施者：實施者應俟事業計畫核定發布實施後，方能依上開核定內容實施更新事業，故其於「事業計畫」核定前之合法拆除行為不予認定為更新期間。其事業計畫核定後認定方式如下：

1、先申請拆除執照，再申請建造執照者：以發給建造執照或雜項執照開工之日起算為原則，惟於建造執照開工前已辦理拆除作業者，得依取得本府工務局核發之拆除完成證明之日為起始日。

2、拆除執照併建造執照申請者：以開工之日為起始日。

3、無須依法申請拆除執照者：以實際發生事實做認定，且由實施者舉證作為依據。

4、無既有建築物者：以建造執照開工之日為起始日。

(二)以權利變換方式實施者：實施者應俟該案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，方能依上開核定內容實施更新事業，故其事業計畫及權利變換計畫分送及併送者於「權利變換計畫」核定前之合法拆除行為不

予認定為更新期間。其權利變換計畫核定後認定方式如下：

- 1、先申請拆除執照，再申請建造執照者：以發給建造執照或雜項執照開工之日起算為原則，惟於建造執照開工前已辦理拆除作業者，得依取得本府工務局核發之拆除完成證明之日為起始日。
- 2、拆除執照併建造執照申請者：以開工之日為起始日。
- 3、無須依法申請拆除執照者：須以實際發生事實做認定，且由實施者舉證作為依據。
- 4、無既有建築物者：以建造執照開工之日為起始日。

(三)如遇申請案件複雜且現況難以判別之個案，擬由都市更新主管機關函邀稅捐稽徵機關及工務局相關單位採會勘方式辦理認定。

三、有關更新期間更新事業之執行情形，實施者後續應依事業計畫所載內容執行，並應符合相關都市更新及建築相關法令規定辦理，且應依都市更新條例第 55 條及都市更新條例施行細則第 26 條規定辦理。

# 新北市政府城鄉發展局都市更新推動人員暨推動師培訓及執行實施要點

中華民國102年12月13日新北市政府城鄉發展局北城更發字第1020010494號令訂定發布全文9點，自即日起生效

中華民國103年08月15日新北市政府城鄉發展局北城更發字第1033418270號令修正名稱及其規定，自即日起生效

中華民國103年12月19日新北市政府城鄉發展局北城更發字第1033422763號令修正規定，自即日起生效

中華民國105年05月17日新北市政府城鄉發展局新北城更字第1053413893號令修正第6點及第7點規定，自即日起生效

中華民國107年05月21日新北市政府城鄉發展局新北城更字第1073534088號令修正第3點及第7點規定，自即日起生效

中華民國108年08月28日新北市政府城鄉發展局新北城更字第10842179161號令修正第3點至第14點規定，自即日起生效

中華民國109年05月28日新北市政府城鄉發展局新北城更字第1094705782號令修正名稱及其規定，自即日起生效

中華民國110年11月4日新北市政府城鄉發展局新北城更字第1104662655號令規定，並自中華民國111年1月1日生效

- 一、新北市政府城鄉發展局(以下簡稱本局)為培訓人員協助推動都市更新事業，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本局，執行機關為新北市政府都市更新處。
- 三、本要點所稱都市更新推動人員(以下簡稱推動人員)、都市更新推動師(以下簡稱推動師)及都市更新資深推動師(以下簡稱資深推動師)，係為協助社區推動都市更新事業辦理都市更新宣導、教育、諮詢、輔導、整合等有關事務，依都市更新條例或相關法令協助社區推動都市更新重建、整建及維護者，得依本要點規定予以獎勵。

前項推動人員係指取得都市更新、危老防災等單一學程證明者，僅可辦理該單一學程之都市更新宣導、教育及諮詢等事務。

第一項之推動師係指取得全部學程證明者，可辦理與

都市更新宣導、教育、諮詢、輔導及整合等事務。

第一項之資深推動師係指取得推動師資格，由執行機關或培訓單位篩選及推薦，經培訓後由執行機關指派協助海砂屋、危險建物或無實施者及建商整合社區辦理都市更新宣導、教育、諮詢、輔導及整合等事務。

前項資深推動師權利義務(例如：社區輔導備查、請領獎勵金、懲戒規定等)及應遵守與本要點所稱推動師規定相符；另有關資深推動師之招募、篩選及培訓方式，由執行機關另定之。

- 四、推動人員及推動師之培訓得由執行機關委託經核可之建築及都市更新相關專業機關(構)、團體辦理。

執行機關得隨時派員查察前項專業機關(構)、團體辦理情形。

辦理第一項之專業機關(構)、團體，對於前項之查察，不得有規避、妨礙或拒絕之行為，並應提供相關資料。

專業機關(構)、團體若違反前項規定，執行機關得處以書面警告，受書面警告累計達三次者，執行機關得撤銷其核可資格。

- 五、本要點之招募對象資格為：

(一)第一類：對都市更新具熱忱的民眾。

(二)第二類：都市更新相關專業人士類。須領有建築師、土木技師、結構技師、都市計畫技師、律師、會計師、不動產估價師、地政士、不動產經紀人等國家考試及格證書者或曾領有新北市都市更新推動師證明，因未換證而失效者。

- 六、參訓學員符合第一類及第二類招募對象資格者得參加推動人員課程，課程內容以都市更新及危老防災二項學程為主軸；都市更新學程時數不得少於四十四小時，危老防災學程時數不得少於三十六小時；另參訓學員符合第二類招募對象資格者，得參加推動師課程，課程內容包含上述二項學程，

培訓課程總時數不得少於五十小時。

前項培訓課程得以授課、實習、觀摩參訪及實作模擬課程等方式辦理，實際辦理方式應由受託辦理之專業機關(構)、團體，按培訓對象、知能範圍及專業程度擬訂後，報經執行機關核可。

- 七、參訓學員完成單一學程且通過考核，並簽署新北市都市更新推動人員聲明書(附件一)者，取得專業機關(構)、團體核發之單一學程證明及識別證。

參訓學員完成二項學程或完成推動師課程，且通過考核，並簽署新北市都市更新推動師聲明書(附件二)者，取得主管機關核發之新北市都市更新推動師證明及識別證。

前二項證明及識別證之有效期間為三年，推動人員於期間屆滿一個月前，應完成一定時數之回訓課程，並填具換證申請書(附件三)向辦理回訓之專業機關(構)、團體申請換發推動人員之證明；推動師於期間屆滿一個月前，應完成一定時數之回訓課程及通過回訓測驗並取得駐點服務積分證明或完成一處輔導社區備查及取得駐點服務積分證明，並填具換證申請書(附件四)，向辦理回訓之專業機關(構)、團體申請換發推動師之證明。

前項所稱之一定時數，以小時為計算單位。推動人員應達十五小時以上，推動師應達二十二小時以上。

自民國一零八年起至一百一十一年五月底取得都市更新、危老重建、多元重建整建維護及自主更新四項學程推動人員證明者，應於各項學程證明有效期間內參加都市更新或危老防災二項學程，且通過考核，始得換發都市更新推動人員或危老防災推動人員證書。未於原四項學程有效期間內完成換發作業者，原推動人員資格將自動失效，日後不得再辦理都市更新相關業務。

自民國一零八年起至一百一十一年五月底取得「都市更新」及「自主更新」二項學程推動人員證明者，得向



辦理之專業機關(構)、團體申請換發「都市更新」推動人員證明；取得「危老重建」及「多元重建整建維護」二項學程證明者，得向辦理之專業機關(構)、團體申請換發「危老防災」推動人員證明；上述原推動人員證明應於有效期間內完成換發作業。

第三項所稱之駐點服務積分證明為推動師接受執行機關指派至特定場所駐點輔導，積分取得方式、時數及駐點輔導作業程序另於「推動師駐點輔導工作辦法」中規定。

推動師及資深推動師對於新北市都市更新之推動具有卓著貢獻者，本局得另聘其為新北市榮譽都市更新推動師或都市更新顧問。

八、推動師應於開始協助社區推動都市更新時，應先檢具輔導基地備查申請書及其他相關文件向執行機關辦理輔導備查，使得請領獎勵金。

前項所稱之其他相關文件，包含輔導社區範圍、概況、所有權人意願、說明會資料與辦理情形或其他經執行機關指定之文件。

九、依前點規定完成社區備查程序者，得依下列類型及輔導階段，檢具備查函、輔導證明書（附件五）及相關文件，向執行機關申請獎勵金之發給：

（一）依都市更新會設立管理及解散辦法設立之都市更新會推動都市更新重建事業（附表一）。

（二）依新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點（以下簡稱整維補助要點）推動都市更新整建維護事業（附表二）。

（三）依都市計畫法新北市施行細則第四十七條第五項之規定申請簡易都更案件、依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理重建計畫，或依新北市政府處理防災型建築加速改善要點提出申請並經市府審核通過（附表三）。

(四)依都市計畫法新北市施行細則第五十二條、第五十五條推動合法建築物重建事業(附表四)。

前項申請獎勵金規定不包括整維補助要點第四點第一項第三款之情形。

推動師接受本局指派定點輔導或依前點規定完成備查程序之案件，每次辦理社區輔導溝通，得檢附有關證明文件(附件六)，向執行機關申請定點輔導費用計一千元整。但同一社區定點輔導費用之申請，每年度以十二次為限；另推動師接受執行機關指派至社區勘查現況時，得檢附有關證明文件(附件七)，向執行機關申請勘查費用計一千元整。

十、推動師依前點申請獎勵金之案件，如經執行機關查證屬實，具下列情形之一者，得取消備查案，並駁回獎勵金發給之申請或追繳該備查案已領得之獎勵金。

(一)推動師以實施者身分進行整合，未以個人名義協助社區推動都市更新。

(二)推動師本人或其任職之公司、關係企業，為其所輔導備查社區之都市更新事業計畫實施者(事業機構)、推動過程中委託之技術團隊，或與該實施者、技術團隊有委任、僱傭關係。

十一、為協助社區組成都市更新會推動都市更新事業，推動師得自行遴選輔導社區，或接受執行機關媒合有輔導需求之社區，協同建築經理公司、銀行、營造廠等協力廠商進行輔導。

十二、推動人員及推動師有下列情形者，本局之處理如下：

(一)告知民眾錯誤資訊或法令規定、提供本局錯誤資料，得處以書面警告。

(二)未依本要點第三點規定協助社區辦理都市更新宣導、教育、諮詢、輔導及整合等事務，或違反本要點相關規定，得處以書面警告。

(三)推動人員及推動師如有違背善良風俗，悖離都市更新推動宗旨及損及新北市政府聲譽之情事等，得取消其推動師或推動人員資格。

推動人員及推動師受書面警告達三次者，應取消其推動人員或推動師資格。

推動人員及推動師除第一項懲戒規定外，其餘未述明事項之警告、取消資格及執行機關處置方式，將由執行機關另定之。

十三、專業機關(構)、團體有下列情形者，執行機關之處理如下：

(一)若辦理培訓有超額收取費用、不實廣告或揭示等情形，得處以書面警告，受書面警告累計達3次者，得撤銷其資格。

(二)若有辦理不善或財務運作發生困難之情形，得限期改善，逾期未改善，得撤銷其資格。

(三)未妥善保護參訓人員之個人資料，如有詐欺、虛偽不實或違法侵權行為，經查證屬實，得撤銷其資格。

(四)若有謀取不正利益、悖離都市更新推動宗旨及損及新北市政府聲譽之情事等，經查證屬實，得撤銷其資格。

十四、推動師獎勵金所需經費由新北市都市更新基金(以下簡稱本基金)支應。

本要點之獎勵金，以本基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請。

附表一 設立都市更新團體推動都市更新重建事業獎勵金分配表

(附表一之一)

所有權人數 階段	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件	時程內完成輔導階段之獎勵金
	三十人以下	三十一人至七十人	七十一人至一百人	一百零一人以上		
都市更新會核准籌組	五萬	十萬	十五萬	二十萬	核准都市更新會籌組函	
都市更新會核准立案	十萬	十五萬	二十萬	二十五萬	核准都市更新會立案函	自核准籌組後 1 年核准立案者，增額五萬
都市更新事業計畫公開展覽	三十五萬	四十五萬	五十五萬	六十五萬	公開展覽函，但免舉辦公開展覽者，則檢送事業計畫審議證明	自更新會核准立案後 18 個月內事業計畫公開展覽，增額二十五萬
提案獎勵總額	五十萬	七十萬	九十萬	一百十萬		

(附表一之二)

所有權人數 階段	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件	時程內完成輔導階段之獎勵金
	三十人以下	三十一人至七十人	七十一人至一百人	一百零一人以上		
都市更新會核准籌組	十萬	二十萬	三十萬	四十萬	核准都市更新會籌組函	
都市更新會核准立案	二十五萬	三十五萬	四十五萬	五十五萬	核准都市更新會立案函	自核准籌組後 1 年核准立案者，增額二十萬
都市更新事業計畫公開展覽	五十五萬	六十五萬	七十五萬	八十五萬	公開展覽函，但免舉辦公開展覽者，則檢送事業計畫審議證明	自更新會核准立案後 18 個月內事業計畫公開展覽，增額五十萬
提案獎勵總額	九十萬	一百二十萬	一百五十萬	一百八十萬		

備註：經執行機關指派輔導海砂屋、危險建物或無實施者整合，得依本表領取獎勵金

附表二 推動都市更新整建維護事業獎勵金分配表

階段	戶數	第一類	第二類	第三類	應檢送之相關文件
		二十戶以下	二十一戶至五十戶	五十一戶以上	
都市更新事業計畫或補助計畫申請		二十萬	三十萬	四十萬	申請函
都市更新事業計畫或補助計畫核定		二十萬	三十萬	四十萬	核定(准)函
提案獎勵總額		四十萬	六十萬	八十萬	

附表三 協助推動多元重建或防災都更獎勵金分配表

(三之一) 簡易都更獎勵金分配表

階段	有權人數	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件
		三人至五人	六人至十人	十一人至二十人	二十一人以上	
取得簡易都更適用證明		三萬	十萬	十五萬	二十萬	簡易都更適用證明
建造執照核准		五萬	二十萬	二十五萬	三十萬	建造執照
獎勵金總額		八萬	三十萬	四十萬	五十萬	

(三之二) 危老重建獎勵金分配表

階段	有權人數	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件
		三人至五人	六人至十五人	十六至二十五人	二十六人以上	
完成建物初評並取建築主管機關錄案函		一萬	三萬	五萬	十萬	工務局初評錄案函及辦理初評有權人同意暨委任書
危老重建計畫書核准		三萬	十萬	十五萬	二十萬	危老重建計畫核准函
獎勵金總額		四萬	十三萬	二十萬	三十萬	

(三之三) 防災型都更獎勵金分配表

有權人數 階段	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件
	三人至五人	六人至十人	十一人至二十人	二十一人以上	
取得新北市政府處理防災型建築加速改善要點適用範圍證明文件	十萬	十五萬	二十萬	二十五萬	取得防災型建築加速改善要點適用範圍證明文件
取得新北市政府處理防災型建築加速改善要點拆除完成者之證明文件	十萬	二十萬	三十萬	三十五萬	取得防災型建築加速改善要點拆除完成者之證明文件
獎勵金總額	二十萬	三十五萬	五十萬	六十萬	

附表四 推動因天然事變或高氣離子建築物辦理重建獎勵金分配表

有權人數 階段	第一類	第二類	第三類	第四類	應檢送之相關文件
	二十人以下	二十一人至五十人	五十一人至一百人	一百零一人以上	
取得市府建築主管機關相關文件	三萬	六萬	八萬	十萬	市府建築主管機關相關文件
建造執照核准	二十萬	三十萬	四十萬	五十萬	建造執照
提案獎勵總額	二十三萬	三十六萬	四十八萬	六十萬	

備註:1. 附表三之一至三之三申請獎勵金各類別僅能擇一申請。  
2. 依附表請領獎勵金皆以申請日為基準點。

※相關附件請詳見新北市政府都市更新處(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/2-3>)

# 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓執行計畫

中華民國110年11月4日新北城更字第11046626551號公告

## 壹、計畫目的

新北市政府為協助老舊社區民眾推動都市更新，期望透過培訓對都市更新具熱忱的民眾或專業人士，成為都市更新推動人員（以下簡稱推動人員）或都市更新推動師（以下簡稱推動師），針對無建商整合的社區、採自力重建或辦理整建維護的社區、有危老重建需求的社區，免費提供都市更新法令知識說明、協助社區住戶意願整合及推動程序之輔導，並搭配市府自力更新重建規劃費用補助、整建維護經費補助、危老重建計畫補助等措施，以強化民眾對都市更新的信賴基礎及深化社區之都更意願，建立由下而上的都市更新推動機制，加速本市老舊社區或危險建築物更新。

**貳、法令依據：**依「新北市政府城鄉發展局都市更新推動人員暨推動師培訓及執行實施要點」規定辦理。

**參、主管機關：**本計畫之主管機關為新北市政府城鄉發展局，執行機關為新北市政府都市更新處。

**肆、計畫期程：**本計畫自發布日起至民國116年5月31日止。

**伍、推動人員及推動師招募對象、培(回)訓講習及資格證明認定：**

### 一、招募對象資格

(一)第一類：對都市更新具熱忱的民眾。

(二)第二類：都市更新相關專業人士類，須領有建築師、土木技師、結構技師、都市計畫技師、律師、會計師、不動產估價師、地政士、不動產經紀人等國家考試及格證書者或曾領有新北市都市更新推動師證明，因未換證而失效者。

## 二、培(回)訓講習

(一)報名方式：參訓學員逕向執行機關委託之培訓單位報名。

(二)培訓課程：培訓單位辦理培訓課程之適用對象、內容及時數，規定如下：

1. 推動人員課程：參訓學員符合第一類及第二類招募對象資格，課程內容以「都市更新」及「危老防災」學程為主，培訓單位應辦理單一學程之培訓課程，其中「都市更新」學程時數不得少於44小時，「危老防災」學程時數不得少於36小時，課程內容如附表一。
2. 推動師課程：參訓學員符合第二類招募對象資格，課程內容包含「都市更新」及「危老防災」二項學程，培訓單位應辦理總時數不得少於50小時之培訓課程，課程內容如附表二。
3. 實作模擬課程：為提升參訓學員強化社區輔導知能及應變能力，於各學程增加實作模擬課程，培訓單位可採分組討論、實際案例操作、學員經驗交流或社區參訪等方式進行，另有本課程評分表如附表六。
4. 上述附表一「都市更新」、「危老防災」學程及附表二推動師課程，自111年1月1日正式實施授課；原培訓課程「都市更新」、「危老重建」、「多元重建整建維護」、「自主更新」等四項學程持續辦理至111年5月31日止。
5. 結訓門檻：
  - (1)推動人員課程：參訓學員報名「都市更新」學程結訓門檻不得少於36小時，「危老防災」學程結訓門檻不得少於30小時。
  - (2)推動師課程：參訓學員結訓門檻不得少於40小時。



6. 結訓測驗：參訓學員於修滿結訓門檻時數後，得參與結訓測驗，結訓測驗為筆試，測驗時間計一節共90分鐘，測驗試題為單選題25題及多選題25題共50題，測驗成績達80分以上者為及格。
  7. 請假規定：參訓學員每節課皆須全程參與，遲到或早退超過15分鐘者，該節視同曠課，培訓期間若有因故請假，請假時數不得超過全部課程1/5，違者不得參加結訓測驗；如發現委由他人代理上課或簽到（退）情事者，該節以曠課計。
- (三) 回訓課程：推動人員回訓課程不得少於15小時，結訓門檻不得少於12小時，推動師回訓課程不得少於22小時，結訓門檻不得少於18小時，課程以最新法令及規定為主，教材由培訓單位編訂。
1. 參與推動人員回訓之學員於修滿回訓課程時數後，即可取得回訓證明。
  2. 參與推動師回訓之學員於修滿回訓課程數後，應參與回訓測驗，回訓測驗為筆試，測驗時間計一節共90分鐘，測驗試題為單選題25題及多選題25題共50題，測驗成績達80分以上者，即可取得回訓證明。
3. 回訓課程請假同培訓課程請假規定。

### 三、資格證明認定

- (一) 證明之核發：參訓學員完成單一學程且經培訓單位考核通過，並簽署「新北市都市更新推動人員聲明書」者，由培訓單位頒發單一學程證明及識別證(如附件一)；參訓學員完成二項學程或完成推動師課程者，經培訓單位考核通過，並簽署「新北市都市更新推動師聲明書」者，由主管機關核發新北市都市更新推動師證明及識別證(如附件二)，上述證明及識別證有效期限為3年，逾期失其效力。
- (二) 證明之換發：推動人員、推動師證明及識別證有效期

限屆滿前1個月，應填具換證申請書，向培訓單位申請換發，推動人員證明及識別證由培訓單位製作新證換發，推動師證明及識別證由培訓單位協助製作新證，經主管機關用印後轉送申請人收執。

- (三)換發條件：推動人員應完成回訓課程；推動師應完成回訓課程及通過回訓測驗並取得駐點服務積分或完成一處輔導社區備查及取得駐點服務積分。
- (四)證明之補發：推動人員、推動師證明及識別證如遺失或污損，得向原培訓單位申請補發，推動人員證明及識別證由培訓單位依原證號製作補證；推動師證明及識別證由培訓單位依原證號協助製作補證，並經主管機關用印後轉送申請人收執。
- (五)資訊公告：有關推動師之相關資訊（姓名、性別、專業證照、服務專線、電子信箱等），經當事人同意後，執行機關於網站公開宣導，俾利媒合本市具有重建需求之社區住戶逕為洽訪。

## **陸、培訓單位之作業規範**

### **一、培訓單位之申請**

凡有意願辦理培訓及回訓之建築及都市更新相關專業機關(構)及團體，如相關公會、協會、學會、財團法人機構及團體，須檢具其主管機關登記證書、財務狀況證明文件、票據交換機構出具之非拒絕往來戶及最近一年無退票紀錄等資料，擬訂培訓計畫書（範本如附件三）向執行機關提出申請，執行機關就培訓單位之申請資格及培訓計畫書進行書面資料審查，必要時得召開遴選會議，由遴選小組就計畫書進行書面資料審查，並請培訓單位列席簡報，經核可後允其辦理推動人員及推動師之課程講習事宜，另培訓單位之核可數量由執行機關視參訓需求量而定，審查項目如下：

- (一)講師資格及課程教材：1. 師資陣容及學經歷。2. 師資

專長與課程符合程度。3. 課程教材是否切合講習目的。

- (二) 教學場地及設備：1. 場地是否符合都市計畫、建築及消防法規。2. 場地用途是否符合教學、講習或集會規定。3. 場地空間、環境及交通便利性。4. 場地應位於新北市境內。
- (三) 培訓團隊及行政作業：1. 培訓組織、架構及辦理相關課程之經驗。2. 報名方式之多元性及專屬網頁之建立。3. 成本分析及收費合理性。
- (四) 申請資料含培訓計畫書，以A4紙張、直式橫書格式製作，編製目錄、頁碼並裝訂成冊，且須以電腦繕打，頁數不超過30頁為原則（含照片，不含封面及附件），共一式5份檢送執行機關審查。

## 二、授課講師資格

訓練課程之講師應符合下列資格條件之一：

- (一) 現任或曾任大學院校講師以上職務，並就講授課程具相關科系教學經驗者。
- (二) 從事都市更新、老屋重建、社區溝通等相關專題研究，並有專案報告書／著作，或大學院校與課程相關之課題研究，取得碩士以上學位，且具三年以上工作年資者。
- (三) 大專以上相關科系畢業，現任或曾任營建（繕）主管機關之相關業務人員或相關專業團體主管職位達三年以上者。

## 三、課程教材與教學場地

- (一) 培訓單位應依本計畫揭示之學程內容規劃、編寫培訓及回訓教材內容，於開課前60日函送執行機關備查。
- (二) 培訓單位應協助執行機關建置模擬試題資料庫，首次辦理任一學程推動人員培(回)訓課程及推動師培(回)訓課程時，需編擬該課程模擬試題，試題為單選題50題及多選題50題共100題，並註明各題出處之課程講義

頁數，於開課前60日函送執行機關備查，且每期開課前須重新檢視試題之適用性，若有教材更動應主動提出修正與更新。另培訓單位可視需求提供予學員試題題庫，所提供之題庫應以執行機關公布之版本為主，但考題出處不限於題庫範圍。

(三)培(回)訓課程之教學場地應符合建築與消防法規之規定，且位於新北市境內。

#### 四、公告開課及報名資訊

(一)培訓單位應於招生簡章(範本如附件四)中載明課程日期、內容、時數、報名及收費方式等相關事項，於開課前60日函送執行機關備查，並刊登於培訓單位網站公告週知，且與執行機關網站建立資訊連結。

(二)培訓單位自取得培訓資格後每年至少應辦理一梯次單一學程訓練課程，二年內二項學程皆須辦理一梯次以上，且三年內須辦理推動人員或推動師任一回訓課程，每梯次參訓人員上限不得超過150名。

(三)培訓單位應配合執行機關訂定之新北市都市更新資深推動師相關規定，推薦推動師予執行機關，參與資深推動師培訓。

#### 五、培訓課程及證明換(補)發費用

(一)培訓單位應就教材編撰、學員手冊之印製、教學場地租用、行政事務、交通、宣導、講師鐘點費、講習資訊公告、推動人員及推動師證明、識別證等相關行政事務等費用，覈實編製經費預算表，向報名參訓之學員收費，都市更新學程時數為44小時，每人之收費最高額度以新臺幣7000元為限；危老防災學程時數為36小時，每人之收費最高額度以新臺幣5500元為限，推動師課程時數為50小時，每人之收費最高額度以新臺幣8000元為限；另推動人員回訓課程15小時每人最高額度以新臺幣2500元為限，推動師回訓課程22小時每

人最高額度以新臺幣3500元為限。

- (二) 培訓單位受理推動人員證明補發、換發，得酌收行政作業費或以推動人員證明換發推動師證明或識別證得酌收行政作業費，每件收費最高額度以新臺幣300元為限。

#### 六、培訓課程品質管考

- (一) 培訓單位應成立教學工作小組，設置隨班專責服務人員，以利教學督導、輔導及服務等事宜，並隨時巡視參訓學員上課簽到（退）等情形。
- (二) 結（回）訓測驗由各培訓單位辦理，參訓學員請假時數不得超過全部課程1/5，違者不得參加結（回）訓測驗，測驗過程應嚴格執行考場秩序，不得舞弊，舞弊者以零分計算，測驗成績未達80分之學員，培訓單位得安排補考，但補考以一次為限。
- (三) 結訓合格學員清冊，應註明學員之姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、學經歷、通訊處、聯絡電話、相關專業證照號碼、推動人員或推動師證明字號等資料，併同推動人員或推動師聲明書、上課簽到（退）紀錄、實作模擬課程評分表等資料彙整建立電子檔，於當梯次訓練結束後20日內造冊，函送執行機關備查，紙本資料責由培訓單位自行保管至少3年。
- (四) 回訓學員清冊應註明學員之姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、通訊處、聯絡電話、推動人員或推動師證明字號、上課簽到（退）紀錄等資料彙整建立電子檔，於當梯次回訓結束後20日內造冊，函送執行機關備查，紙本資料責由培訓單位自行保管至少3年。
- (五) 培訓單位應協助執行機關製作、補發或換發推動師之證明及識別證（皆附相片），並經主管機關用印後轉送各推動師收執。
- (六) 培訓單位應協助推動師登記輪值駐點之時間，並與執

行機關網站建立資訊連結。

## 柒、培訓單位之考核

### 一、業務違失之書面警告

- (一)培訓單位應依本計畫規定內容提送資料，且應自留底稿，資料不齊全者，不予受理，如有告知民眾錯誤資訊或法令規定、提供錯誤資料等違失，執行機關得處以書面警告。
- (二)培訓單位辦理結(回)訓測驗時，測驗過程應嚴格執行考場秩序，不得有舞弊、洩題等情事，違者執行機關得處以書面警告。
- (三)培訓單位如違反本計畫第陸點相關規定，執行機關得處以書面警告。
- (四)受書面警告累計達3次者，執行機關得取消培訓單位之資格。

### 二、培訓單位之解任

- (一)如有違背善良風俗，悖離都市更新推動宗旨及損及新北市政府聲譽之情事等，執行機關得取消培訓單位之資格。
- (二)培訓單位及其工作人員應本於誠實信用原則，並遵依「個人資料保護法」之規定，妥善保護參訓人員之個人資料。如有詐欺、虛偽不實或違法侵權行為，除應自行依法負責外，執行機關得取消培訓單位之資格。

※相關附件請詳見新北市政府都市更新處(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/2-3>)

危老條例及  
相關法規

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例

中華民國106年5月10日總統華總一義字第10600056401號令制定公布全文13條；並自公布日施行

中華民國107年6月6日總統華總一義字第10700060031號令增訂公布第10-1條條文

中華民國109年5月6日總統華總一義字第10900045621號令修訂公布第3條、第6條及第8條條文

第一條 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。



辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：危老建物結構安全性能評估辦法(P478)。

第 四 條 主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 五 條 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第 六 條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

- 一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。
- 二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。
- 三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。
- 四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。
- 五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。
- 六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度

、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

【相關說明】：危老容獎辦法(P474)。

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
- 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十之一條 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。

第十一條 辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

**【相關說明】**：危老條例細則(P470)。

第十三條 本條例自公布日施行。

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

中華民國106年8月1日內政部台內營字第1060811276號令訂定發布全文12條；並自發布日施行

第一條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第十二條規定訂定之。

第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡,其認定方式如下:

一、領得使用執照者:自領得使用執照之日起算,至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。

二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算,至申請重建之日止:

(一) 建物所有權第一次登記謄本。

(二) 合法建築物證明文件。

(三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。

(四) 其他證明文件。

第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞,定義如下:

一、建築物耐震能力未達一定標準:指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估,其評估結果為初步評估乙級。

二、改善不具效益:指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建,或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

第 四 條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

一、申請書。

二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。

三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。

四、重建計畫。

五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

第 五 條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

一、重建計畫範圍。

二、土地使用分區。

三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。

四、申請容積獎勵項目及額度。

五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。

六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。

第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

第七條 新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

第九條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

（一）重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

（二）第四條第三款所定之名冊。

（三）其他相關證明文件。

第十條 本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。

第十一條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第

一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）  
主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

第十二條 本細則自發布日施行。



# 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

中華民國106年8月1日內政部台內營字第1060811278號令訂定發布全文13條；並自發布日施行

中華民國109年11月10日內政部台內營字第1090818856號令修正第1條、第4條之1條文

第 一 條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第六條第七項規定訂定之。

第 二 條 本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第 三 條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

第 四 條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

一、第一款：基準容積百分之十。

二、第二款：基準容積百分之八。

三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

第四之一條 重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容

積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之八。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：
  - (一) 第一級：基準容積百分之六。
  - (二) 第二級：基準容積百分之四。
  - (三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公

尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
  - (一) 第一級：基準容積百分之四。
  - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第十條 協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（公共設施用地之公告土地現值／建築基地之公告土地現值）×建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)

有或鄉（鎮、市、區）有後，始得核發使用執照。

第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。
- 二、於領得使用執照前繳納保證金。
- 三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

第十二條 申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第十三條 本辦法自發布日施行。

# 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

中華民國106年8月8日內政部台內營字第1060810424號令訂定發布全文15條；並自發布日施行

中華民國107年8月2日內政部台內營字第1070812271號令修正發布第2至4條條文

中華民國107年10月11日內政部台內營字第1070815990號令修正發布第2條附表三、四

第 一 條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第六項規定訂定之。

第 二 條 本條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估；其內容規定如下：

一、初步評估：評估項目、內容、權重及評分，如附表一至附表四；評估等級及基準，如附表五。

二、詳細評估：依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約(簡約)(以下簡稱共同供應契約)所定之評估內容辦理。

本辦法修正施行前已完成初步評估案件，得依修正施行後之評估等級及基準認定之。

第 三 條 申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構(以下簡稱共同供應契約機構)辦理。

前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管

機關認定之合法建築物證明文件，申請結構安全性能評估。

- 第 四 條 共同供應契約機構應依下列評估方式，辦理結構安全性能評估後，製作評估報告書：
- 一、初步評估：應派員至現場勘查，並依附表一至附表四規定辦理檢測。
  - 二、詳細評估：應派員至現場勘查，並依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。

- 第 五 條 初步評估報告書應載明下列事項：
- 一、建築物所有權人姓名。
  - 二、評估機構名稱、代表人及評估人員姓名、簽章。
  - 三、建築物之地址。
  - 四、評估範圍之建築物樓層數、樓地板面積、結構及構造型式。
  - 五、初步評估結果。
  - 六、其他相關事項。

前項第五款之初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

詳細評估報告書應載明事項，依共同供應契約規定辦理。

- 第 六 條 於中華民國一百零六年十二月三十一日以前，依住宅性能評估實施辦法申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

- 第 七 條 與內政部營建署簽訂共同供應契約之機構，得檢附下列文件向中央主管機關申請評定為共同供應契約機構：
- 一、申請書。
  - 二、共同供應契約影本。
  - 三、五人以上評估人員之名冊。

四、評估費用計算方式。

申請案件未符合前項規定者，中央主管機關應書面通知限期補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

第八條 前條第一項第三款規定之評估人員，應具備下列資格：

- 一、依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。
- 二、參加中央主管機關主辦或所委託相關機關、團體舉辦之建築物實施耐震能力評估及補強講習會，並取得結訓證明文件。

第九條 經中央主管機關審查合格評定之共同供應契約機構，應公告其機構名稱、代表人、地址及有效期限。

前項有效期限，為共同供應契約所載之期限。

第十條 共同供應契約機構及評估人員應公正執行任務；對具有利害關係之鑑定案件，應遵守迴避原則。

評估人員不得同時於二家以上共同供應契約機構執行評估及簽證工作。

第十一條 共同供應契約機構及評估人員相關資料有變更時，應於變更之日起一個月內報請中央主管機關同意。

評估人員出缺，人數不足第七條第一項第三款規定時，共同供應契約機構應於一個月內補足，並檢附名冊報請中央主管機關同意。

第十二條 中央主管機關得視實際需要，對共同供應契約機構之評估業務實施不定期檢查及現場勘查，並得要求其提供相關資料。

中央主管機關辦理前項不定期檢查及現場勘查，應事先通知共同供應契約機構。

第十三條 共同供應契約機構有下列情形之一者，中央主管機關得廢止其評定，並公告之：

- 一、共同供應契約經內政部營建署終止或解除契約。
- 二、出具不實之評估報告書。
- 三、由未具第八條規定資格之人員進行評估。
- 四、違反第十條第一項利益迴避規定。
- 五、違反第十條第二項、第十一條第一項規定，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。
- 六、違反第十一條第二項規定，屆期未補足評估人員人數，並檢附名冊報請中央主管機關同意。
- 七、以不正當方式招攬業務，經查證屬實。
- 八、無正當理由，拒絕、規避或妨礙中央主管機關之檢查或勘查，或拒絕提供資料，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。

第十四條 經中央主管機關依前條規定廢止評定者，自廢止之日起三年內，不得重新申請評定為共同供應契約機構。

第十五條 本辦法自發布日施行。



附表一 鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

項次	項目		配分	評估內容	權重(1)	評分	
1	結構系統	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)			
2		地下室面積比, $r_a$	2	$0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ : 地下室面積與建築面積之比			
3		平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)			
4		立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)			
5		梁之跨深比b	3	當 $b < 3$ , $w=1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w=(8-b)/5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w=0$			
6		柱之高深比c	3	當 $c < 2$ , $w=1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w=(6-c)/4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w=0$			
7		軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
8	結構細部	塑鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)			
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
10		牆體造成短梁嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
11	結構現況	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
12		牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
13		裂縫鏽蝕滲水等程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
14	定量分析	475年耐震能力初步評估	30	當 $A_{c1}/IA_{475} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq A_{c1}/IA_{475} \leq 1$ , $w=4/3$ [ $1 - (A_{c1}/IA_{475})$ ]; 當 $A_{c1}/IA_{475} > 1$ , $w=0$ $A_{c1} = \min [ A_{c1-x}, A_{c1-y} ]$			
15		2500年耐震能力初步評估	30	當 $A_{c2}/IA_{2500} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq A_{c2}/IA_{2500} \leq 1$ , $w=4/3$ [ $1 - (A_{c2}/IA_{2500})$ ]; 當 $A_{c2}/IA_{2500} > 1$ , $w=0$ $A_{c2} = \min [ A_{c2-x}, A_{c2-y} ]$			
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)			
額外評估項目：此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項評分，各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分							
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮者					
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等					
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者					
	D	傾斜程度明顯者					
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者					
					危險度額外總分總計(S)		
					危險度總評估分數 R=P+S		

備註：(1)權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。

(2)評估案件如為加強磚造者，評估項次 1、5、6、8、9、10 及 11 等 7 項不予評分，項次 2 至 4、7、12 及 13 評分加總，乘以放大係數 2.5，再加上項次 14 及 15 之分數後，即為危險度評分總計(P)值。

附表二 鋼構造及輕鋼構建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重(1)	評分	
1	結構系統	靜不定程度	4	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2		地下室面積比, $r_a$	2	$0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ : 地下室面積與建築面積之比		
3		平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4		立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5		斜撐形式	3	<input type="checkbox"/> 同心斜撐(1.0) <input type="checkbox"/> 偏心斜撐(0.5) <input type="checkbox"/> BRB(0) <input type="checkbox"/> 無(0)		
6		梁之跨深比b	3	當 $b < 3$ , $w=1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w=(8-b)/5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w=0$		
7		柱之高深比c	3	當 $c < 2$ , $w=1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w=(6-c)/4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w=0$		
8	結構細部	塑鉸區梁之細部	4	<input type="checkbox"/> 未處理(1.0) <input type="checkbox"/> 加蓋板或其他(0.4) <input type="checkbox"/> 梁端切削(0)		
9		未支撐長度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10		斷面結實性	3	<input type="checkbox"/> 半結實斷面(1.0) <input type="checkbox"/> 結實斷面(0.5) <input type="checkbox"/> 耐震與塑性設計斷面(0)		
11	結構現況	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12		梁之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13		斜撐損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14		鋼材鏽蝕程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
15	定量分析	475年耐震能力初步評估	30	當 $A_{c1}/IA_{475} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq A_{c1}/IA_{475} \leq 1$ , $w=4/3 [1 - (A_{c1}/IA_{475})]$ ; 當 $A_{c1}/IA_{475} > 1$ , $w=0$ $A_{c1} = \min [A_{c1-x}, A_{c1-y}]$		
16		2500年耐震能力初步評估	30	當 $A_{c2}/IA_{2500} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq A_{c2}/IA_{2500} \leq 1$ , $w=4/3 [1 - (A_{c2}/IA_{2500})]$ ; 當 $A_{c2}/IA_{2500} > 1$ , $w=0$ $A_{c2} = \min [A_{c2-x}, A_{c2-y}]$		
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P)			
額外評估項目：此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項評分，各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分						
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮者				
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等				
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者				
	D	傾斜程度明顯者				
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者				
危險度額外總分總計(S)						
危險度總評估分數 R=P+S						

附表三 木構造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

樓層數			耐震需求參數			
			$S_{bs}$			
用途係數( $I$ )			$S_{b1}$			
韌性容量( $R$ )		1.6	$T_0^D$			
樓地板面積( $A$ )( $m^2$ )			$S_{ab}$			
一般工址或臺北盆地			$R_a$			
建築物高度/層高( $H$ )( $m$ )			$F_u$			
結構物基本振動週期 $T(sec)=0.05 \times H^{0.75}$			$(S_{ab}/F_u)m$			
$W(kgf)=A * [W_{rt}+(N-1)*240]$			屋頂總類	屋頂層單位面積重量 ( $W_{rt}$ )( $kgf/m^2$ )		
			木屋架+屋瓦+天花板+ 半層牆	<input type="checkbox"/> 220		
			其他：_____ (自行輸入)	<input type="checkbox"/>		
一樓牆量	抗側力構件種類 (厚度)( $t$ )	單位長度強度 ( $T_{wi}$ )( $kgf/m$ )	牆長度( $m$ )		牆強度( $kgf$ )	
			X向總長度 ( $L_{wx}$ )( $m$ )	Y向總長度 ( $L_{wy}$ )( $m$ )	X向 ( $T_{wx}$ )( $kgf$ )( $T_{wx}/T_{wi}$ )	Y向 ( $T_{wy}$ )( $kgf$ )( $T_{wy}/T_{wi}$ )
	編竹夾泥牆( $t < 5cm$ )	170				
	編竹夾泥牆( $5cm \leq t$ )	220				
	編竹夾泥牆( $7cm \leq t$ )	350				
	編竹夾泥牆( $t \geq 9cm$ )	390				
	木板條灰泥牆	220				
	其他：_____					
	牆體種類無法判斷者	200				
		X向牆體強度( $T_{wx}$ )( $kgf$ ) [ $T_{wx} = \sum(T_{wxi})$ ]				
		Y向牆體強度( $T_{wy}$ )( $kgf$ ) [ $T_{wy} = \sum(T_{wyi})$ ]				
調整因子調查項目		調查結果( $q_i$ )		調整因子 $Q=q_1*q_2*q_3*q_4$		
1	結構系統完整性	<input type="checkbox"/> 良(1.0) <input type="checkbox"/> 差(0.9)				
2	變形程度	<input type="checkbox"/> 無(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重(0.9)				
3	構件、接合部及基礎損壞程度	<input type="checkbox"/> 無、輕微損壞(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重損壞(0.8)				
4	屋頂損壞程度	<input type="checkbox"/> 無、輕微損壞(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重損壞(0.8)				
基本耐震性能( $E$ )		$E_x = T_{Awx} / [ (S_{a1}/F_u)m * I * W ] * 70$		$E_y = T_{Awy} / [ (S_{a1}/F_u)m * I * W ] * 70$		
耐震指標		$= E_x * Q$		$= E_y * Q$		
評估分數 (木構造建築耐震指標)		$= \text{Min}(E_x * Q, E_y * Q)$				

附表四 磚構造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

樓層數		耐震需求參數								
用途係數(I)		$S_{ns}$								
韌性容量(R)		$T_0^D$								
一般工址或臺北盆地		$S_{sd}$								
磚牆、磚柱單位斷面積強度 ( $T_w$ )kgf/cm <sup>2</sup> ( $T_w=2.22+0.24*(N_f-1)$ )		$R_a$								
建築物高度/層高(H)(m)		$F_u$								
結構物基本振動週期 T(sec)=0.05*H <sup>0.75</sup>		$(S_{sb}/F_u)_m$								
屋頂總類	屋頂層平均單位重 ( $W_{rf}$ )kgf/m <sup>2</sup>	各樓層(含屋頂層)樓地板面積		W(kgf)=1210*( $A_{2f}+A_{3f}$ )+ $W_{rf}$ * $A_{rf}$						
		各樓層之樓地板	樓地板面積 m <sup>2</sup>							
木屋架+屋瓦+天花板+半層牆	<input type="checkbox"/> 600	二樓樓地板 (A2f)								
混擬土板+半層牆	<input type="checkbox"/> 900	三樓樓地板 (A3f)								
其他：__	<input type="checkbox"/>	屋頂樓地板 (Arf)								
一樓柱量	柱形式		柱尺寸cm(寬*深)		斷面積 ( $A_{sci}$ )cm <sup>2</sup>		根數 (Nci)		斷面積小計 ( $A_{ci}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{ci}=A_{sci}*N_{ci}$ )	
	第一種								BAci	
	磚柱總斷面積cm <sup>2</sup> [ $BA_c=\Sigma(BA_{ci})$ ]						磚柱強度 ( $TAc$ )kgf( $TAc=T_w*BAc$ )			
一樓磚牆量	牆厚度( $T_{wi}$ )cm		牆長度cm		斷面積小計					
			X向總長度 ( $L_{wxi}$ )cm	Y向總長度 ( $L_{wyi}$ )cm	X向斷面積 ( $A_{wxi}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{wxi}=L_{wxi}*T_{wi}$ )		Y向斷面積 ( $A_{wyi}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{wyi}=L_{wyi}*T_{wi}$ )			
					BAwxi		BAwyi			
	X向	磚牆有效總斷面積cm <sup>2</sup>	BAwx = $\Sigma(BA_{wxi})$							
	Y向	磚牆有效總斷面積cm <sup>2</sup>	BAwy = $\Sigma(BA_{wyi})$							
			X向牆強度( $TA_{wx}$ )kgf( $TA_{wx}=T_w*B_{wx}$ )							
		Y向牆強度( $TA_{wy}$ )kgf( $TA_{wy}=T_w*B_{wy}$ )								
調整因子調查項目		主要檢核項目		調查解果(qi)						
面外因子	1	山牆周圍具有有效連續之RC圈梁		<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)						
	2	牆頂有過梁,或單片磚牆牆身長度小於10公尺		<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)						
	3	磚牆最小牆身厚度檢核		<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)						
形狀因子	4	結構穩定性		<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)						
現況因子	5	是否有其他可能危害		<input type="checkbox"/> 無(1.0)						

		使用者安全之因素	<input type="checkbox"/> 少許(0.95) <input type="checkbox"/> 嚴重(0.9)	
	6	木屋架屋頂損壞程度	<input type="checkbox"/> 無、輕微損壞(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重損壞(0.8)	
調整因子(Q)	$Q=q_1*q_2*...*q_6$			
基本耐震性能(E)	$E_x=(TAc+TA_{vx})/[ (S_{db}/F_u)_m*I*W ] *70$		$E_y=(TAc+TA_{vy})/[ (S_{db}/F_u)_m*I*W ] *70$	
耐震指標	$=E_x*Q$		$=E_y*Q$	
評估分數(磚構造建築耐震指標)	$=\text{Min}(E_x*Q, E_y*Q)$			

附表五 結構安全耐震能力初步評估基準及等級基準表

單項評估	評估類別	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 $\geq 70$ 。	
		乙級	$30 < \text{危險度總評估分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	

防災條例/要點  
及相關法規

# 新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

中華民國107年3月21日新北市政府新北府法規字第1070457223號令訂定發布全文8條條文

中華民國108年2月18日行政院臺建字第1080003276號函告第5條第1項第4款規定無效

- 第一條 為辦理新北市(以下簡稱本市)都市計畫範圍內防災，避免重大災害發生，增進公共利益，制定本自治條例。
- 第二條 本自治條例主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)。
- 第三條 都市計畫範圍內依建築法規定申請拆除新建或依都市更新條例規定申請整建、維護之下列建築物，得適用本自治條例：
- 一、中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，經本府房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
  - 二、高氯離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強。
- 第四條 申請整建或維護建築物者，得於本自治條例公布施行日起二年內申請補助費用，並以實際整建或維護費用之百分之七十五為上限，且不得超過新臺幣一千二百萬元。
- 第五條 於本自治條例公布施行日起二年內完成拆除第三條建築物及與高氯離子鋼筋混凝土建築物屬同一使用執照範圍內建築物，並領得拆除完成證明者，得依下列規定辦理新建及獎勵：
- 一、以原規定容積率或原總樓地板面積新建；原無訂定容積率者，依新建時容積率新建。

二、得以原建蔽率、原開挖率新建。  
三、建築物高度得於飛航安全管制允許範圍內放寬之。

四、得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積之百分之五十申請容積獎勵。獎勵後不得再依相關規定申請其他容積獎勵。

新建後建築基地應臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或自基地退縮留設深度合計達八公尺。

新建前作合法住宅使用之建築物，於新建後不受都市計畫法新北市施行細則之使用限制，維持原住宅使用。

第 六 條 於前條規定期限內經本府核准拆除之建築物，其所有權人得申請租金補助，並以一年為限。

於前條規定期限內領得拆除完成證明者，得依下列規定補貼稅捐：

一、新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅。

二、新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十。

前二項補助與補貼之方法及作業程序，由本府另定之。

第 七 條 本府應定期清查本市境內有危險之虞建築物，並輔導依本自治條例規定進行新建、整建或維護，必要時得依建築法第七十七條、第八十一條及第九十一條規定辦理。

第 八 條 本自治條例自公布日施行。



# 新北市政府受理推動都市計畫內防災建築再生案件之申請作業注意事項

中華民國107年6月13日新北市政府新北府城更字第10735349721號令訂定發布全文13點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例（以下簡稱本自治條例）規定，供民眾申請拆除新建、整建及維護，特訂定本作業注意事項。
- 二、本自治條例第三條第一項第一款所稱「經本府房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物」，係指經本府房屋健檢既有建築物初勘結果為建議應立即辦理結構修復補強改善作業第三類並經耐震詳細評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。  
本自治條例第五條所稱原建蔽率、原開挖率係指使用執照所載之實設建蔽率及開挖率。
- 三、本作業注意事項主管機關為新北市政府，執行機關為新北市政府城鄉發展局。
- 四、依本自治條例第四條規定申請整建維護建築物者，應於本自治條例公布施行日起二年內至一百零九年三月二十二日止提出申請除補助金額外，其餘依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」規定辦理。
- 五、依本自治條例第五條規定辦理新建及獎勵者，申請人申請拆除執照時或申報拆除第三條建築物及與高氯離子鋼筋混凝土建築物屬同一使用執照範圍內建築物前，檢附下列文件向建築主管機關申請適用本自治條例：
  - (一)申請書。
  - (二)本自治條例第三條之相關證明文件。
  - (三)提出申請三個月內之建築物及土地謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、

稅籍證明等相關權利證明文件。

(四)建築物地籍套繪圖。

(五)建築師簽證並經建築主管機關確認之法定空地有無重復使用檢討。

(六)其他相關證明文件。

前項各款文件由建築主管機關收受後轉請執行機關審核。

申請人應於拆除完成後向建築主管機關申請拆除完成證明。

六、依本自治條例第五條規定申請獎勵適用者，申請人除拆除執照併同建造執照申請者外，應於本自治條例公布施行日起二年內(至一百零九年三月二十二日止)領得拆除完成證明，並檢附下列文件向執行機關提出：

(一)申請書。

(二)執行機關核發本自治條例適用之函文。

(三)建築主管機關至一百零九年三月二十二日止核發之拆除完成證明文件。

(四)申請原建築容積、原建蔽率、原開挖率重建者，應檢附經建築師簽證之相關檢討文件。

(五)其他相關證明文件。

七、拆除執照併同建造執照申請者，申請人依第五點規定申請適用本自治條例時，應併同檢附第六點第一款、第四款及第五款文件，申請核發獎勵。

前項各款文件由建築主管機關收受後轉請執行機關審核。

申請人於檢附拆除完成之證明予執行機關後，始得辦理申報開工。

申請人未於一百零九年三月二十二日前領得拆除完成之證明，執行機關應依職權撤銷原核發之各項獎勵。

八、考量消防救災，依本自治條例第五條第二項規定新建後建築

基地應臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或臨路未達八公尺者，應自基地退縮留設深度合計達八公尺，該自行退縮部分，應無償供公眾通行使用。

九、依本自治條例第六條規定申請租金補助及稅捐補貼者，其申請對象、補貼額度、方式及申請文件，應依「新北市政府辦理都市計畫內防災建築租金補助要點」及「新北市政府辦理都市計畫內防災建築地價稅及房屋稅補貼要點」規定辦理。

十、建築物之新建涉及都市計畫、消防、衛生、交通、環保、水利等事項，依相關法令規定由各該目的事業主管機關辦理。

十一、申請案之一部分非屬本自治條例第三條及第五條所定者，該部分不得依本自治條例第四條、第五條及第六條規定申請相關補助、補貼或容積獎勵及相關新建規定。

除第四點以外之申請案，有不符規定者，執行機關應駁回之。但其情形可以補正者，執行機關應定期間通知補正。

前項補正以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

依前二項規定限期補正之案件，申請人屆期未補正或補正後仍不符規定者，執行機關應駁回之。

十二、申請案適用本自治條例發生疑義時，執行機關得視個案需要邀集相關機關會商研議，並得視情形邀請申請人準備文件資料列席說明。

# 新北市政府辦理都市計畫內防災建築租金補助要點

中華民國107年6月13日新北市政府新北府城更字第10735349761號令訂定發布全文10點；並自即日起生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例(以下簡稱本自治條例)第六條第一項及第三項規定之租金補助相關事項，訂定本要點。
- 二、本要點主管機關為新北市政府，執行機關為新北市政府城鄉發展局。

- 三、依本自治條例第六條第一項規定，於期限內經本府核准拆除之建築物，並領得拆除執照之建築物所有權人，得於領得拆除執照之次日起六個月內，向執行機關申請租金補助。補助金額以租賃契約所載金額為準。但每月最高補助上限為新臺幣四千五百元，並以一年為限。

第一項建築物所有權人除第四點規定外，以領得拆除執照當日建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除執照當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人向執行機關提出申請。

租金補助以經戶政機關編定之門牌戶為單位，且每一門牌戶或建築物所有權人以受領一份為限。

- 四、領得拆除執照前已辦竣信託登記者，領得拆除執照當日建物登記謄本所載之委託人，得依本自治條例第六條第一項規定申請租金補助。
- 五、申請租金補助者(以下簡稱申請人)，應檢附下列文件向執行機關提出：
  - (一)申請書。
  - (二)國民身分證正反面影本。

(三) 郵局或其他金融機構存摺封面影本。

(四) 租賃契約影本及其相關文件。

(五) 其他相關證明文件。

同一門牌戶內有數得申請之人者，應推派一人書面代理申請。

六、申請人有下列情事之一者，不予補助：

(一) 有承租政府興辦之社會住宅、合宜住宅或領有政府其他租金補助(貼)者。

(二) 與出租人或租賃房屋所有權人，有配偶或一親等內直系血親或姻親之關係。

(三) 申請人為本自治條例公布後分割或增編之門牌戶。

七、申請案經審查合格者，執行機關應發給租金補助，並依租賃契約之租賃期間核算期數後一次核發。

逾期申請或不符規定者，執行機關應駁回其申請。

申請資料有缺漏者，執行機關應通知補正，屆期未補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

前項補正以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

申請人於租金補助核定前死亡，得由繼承人中之一人檢附第五點之文件書面代理其他繼承人向執行機關提出變更申請。

八、執行機關得隨時對申請人之資格現況予以查核。

申請人有拒絕、妨礙、規避執行機關查核者，視為喪失資格。

有下列情形之一者，執行機關得撤銷已核發之租金補助核定，並追繳自事實發生日起溢撥之租金補助：

(一) 申報資料有虛偽不實者。

(二) 申請人有第六點各款事由。

(三) 申請人終止或解除租賃契約。

(四) 申請人有拒絕、妨礙、規避執行機關查核者。

溢領租金補助者，應返還其溢領金額。執行機關得就申請人之經濟狀況限期一次或以分期付款方式要求繳還。繳還之租金應計算利息。

- 九、申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。其郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。
- 十、本要點所需經費由新北市都市更新基金支應。

# 新北市政府辦理都市計畫內防災建築地價稅及房屋稅補助要點

中華民國107年6月13日新北市政府新北府城更字第10735349751號令訂定發布全文11點；並自即日起生效

- 一、新北市政府為執行新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例（以下簡稱本自治條例）第六條第二項及第三項規定之地價稅或房屋稅補貼相關事項，訂定本要點。
- 二、本要點主管機關為新北市政府，執行機關為新北市政府城鄉發展局。
- 三、本自治條例第五條第一項規定，於期限內拆除建築物，並領得拆除完成證明之土地或建築物所有權人，得向執行機關申請地價稅或房屋稅補貼。

前項土地或建築物所有權人除第四點規定外，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人向執行機關提出申請。

- 四、領得拆除完成證明前已辦竣信託登記且委託人與受益人為同一人者，領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得依本自治條例第六條第二項規定申請地價稅或房屋稅補貼。

領得拆除完成證明後辦竣信託登記且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人依本自治條例第六條第二項規定申請地價稅或房屋稅補貼。

第一項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人向執行機關提出申請。

- 五、本自治條例第六條第二項第一款及第二款所定補貼期間之計算方式如下：
- (一)第一款：依建築法規定自開工之日起算至核發使用執照止。
  - (二)第二款：自使用執照核發之日起算。
- 六、本自治條例第六條第二項第一款及第二款之地價稅及房屋稅，以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。
- 七、申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向執行機關提出：
- (一)申請書。
  - (二)當年度地價稅繳納收據或地價稅課稅明細表等影本。
  - (三)土地所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。
- 如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：
- 1. 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
  - 2. 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。
- (四)其他相關證明文件。
- 八、申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向執行機關提出：
- (一)申請書。
  - (二)當年度房屋稅繳款書影本。
  - (三)建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。
- 如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：
- 1. 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。



2. 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

(四) 其他相關證明文件。

九、申請案有不符規定或逾期申請者，執行機關應駁回之。但其情形可補正者，執行機關應通知申請人補正，並以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。申請人屆期未補正或補正後仍不符規定者，執行機關應駁回之。

申請人於地價稅或房屋稅補貼核定前死亡，得由繼承人中之一人書面代理其他繼承人向執行機關提出變更申請人並檢附相關證明文件。

十、申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

十一、本要點所需經費由新北市都市更新基金支應。

# 新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第五條第一項第四款執行計畫

中華民國108年5月17日新北市政府新北府城更字第1084214275號公告  
中華民國108年9月4日新北市政府新北府城更字第1084218275號公告

## 壹、計畫辦理緣起及目的：

為辦理都市防災，避免重大災害發生，本府自105年3月起推出防災都更行動方案，陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍，另鏈結房屋健檢、補強、重建一條龍之服務，由都更推動師定點輔導，協助民眾自力都更，並建立產業媒合平台，提供資金及技術支援。106年更依輔導情形滾動檢討協助方式，進一步提出臨門方案、防災自治條例等。

為加速消弭本市境內危險建築物，本府依推動師蹲點輔導回饋之實際需求及困境，研擬「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」（以下簡稱本自治條例）於107年3月21日發布實施，針對「房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物」、「高氯離子鋼筋混凝土建築物」或「因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強之合法建築物」等特定對象，於107年3月21日至109年3月22日前，限期2年內住戶自行整合至100%且拆除完成者核予容積獎勵、協助放寬法令限制及相關費用補助方式，以輔導民眾儘速辦理重建、修復等事宜，避免災害二度發生及協助民眾提升居住環境安全，並於同年3月31日報請內政部轉行政院備查。

行政院於108年2月18日函告本自治條例第5條第1項第4款容積獎勵因牴觸都市計畫法新北市施行細則容積上限而無效，本市已於108年3月14日向行政院提起申覆。

考量防災都更政策為本市都更三箭之一，為本府重點推動政策及 為避免影響本市已同意依本自治條例辦理之申請案件及已依本自治條例進行鑑定及整合等事宜之案件所有權人之權益，使本市防災政策仍得順利推動執行及彌補所有權人之權益損失，爰續依本自治條例規定提出本執行計畫。

## 貳、依據：

- 一、行政院108年2月18日院臺建字第1080003276號函。
- 二、依本府108年3月25日「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例案件後續處理方式」研商會議決議辦理。

## 參、主管機關：

新北市政府(以下簡稱本府)

## 肆、計畫內容：

- 一、適用對象：本自治條例第三條及第五條所定對象。
- 二、計畫期程：自公告日起至民國一百零九年三月二十二日

### 三、執行機制：

(一)本執行計畫由本府以專案辦理都市計畫細部計畫變更，將該申請案所在基地之容積率提高。提高後之容積率等同申請案之一點五倍原建築容積或提出申請時之一點五倍基準容積。但申請案未依本自治條例所定二年內(民國一百零九年三月二十二日前)取得本府工務局核發之拆除完成證明，則基準容積回復為本次變更之規定。

(二)依本執行計畫辦理者，不得依都市計畫、建築技術規則、都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例等相關法令規定申請各種容積獎勵。

四、經費：以都市更新基金支應。

五、其他：其餘相關作業，請依本自治條例及其相關規定

辦理。

伍、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

# 新北市政府處理防災型建築加速改善要點

中華民國108年11月5日新北府城更字第1084220506號令訂定發布全文14點

中華民國110年4月20日新北府城更字第1104653717號令修正第3點、第5點、第13點、第14點、第15點

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為加速推動新北市(以下簡稱本市)都市計畫範圍內防災型建築之改善，避免重大災害發生，增進公共利益，特訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為本府城鄉發展局。
- 三、下列因防災需求而應加速改善之都市計畫範圍內危險建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依本要點規定辦理相關事項：
  - (一)中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，並報本府建築主管機關備查其耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
  - (二)高氣離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強。
  - (三)與前款高氣離子鋼筋混凝土建築物屬同一使用執照範圍內之合法建築物。
- 四、前點建築物，應另依建築法規定申請拆除新建；或另依都市更新條例與相關規定申請整建、維護。
- 五、依建築法規定申請拆除第三點建築物並新建者，應先檢附下列文件向執行機關申請依本要點規定辦理：
  - (一)申請書。
  - (二)第三點之相關證明文件。
  - (三)提出申請三個月內之建築物及土地謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。

(四)建築物地籍套繪圖。

(五)建築師簽證並經本府建築主管機關確認之法定空地有無重複使用檢討。

(六)其他相關證明文件。

申請人應於領得拆除完成證明後，檢送證明影本予執行機關。

前項所稱拆除完成證明，指本府建築主管機關核發之拆除完成備查相關文件、本府環境保護主管機關核發之廢棄物解除列管文件或執行機關核發之現場勘查會議紀錄。

六、前點建築物，於中華民國一百十二年三月二十二日前完成拆除，並領得拆除完成證明者，得由申請人申請辦理下列事項：

(一)提出都市計畫變更申請，並得經都市計畫變更程序提高申請案所在基地之基準容積。未於中華民國一百十二年三月二十二日前領得拆除完成證明者，本府得逕為恢復原都市計畫規定，或逕為駁回都市計畫變更申請。

(二)依都市計畫法新北市施行細則第十七條第二項、第三十七條第三項第二款及第五十五條之一規定辦理。

依前項第一款規定提高之基準容積，為申請案之一點五倍原建築容積或一點五倍原基準容積，且不得再依相關規定申請容積獎勵。

新建後建築基地應臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或自基地退縮留設深度合計達八公尺。

七、第五點建築物，於中華民國一百十二年三月二十二日前，經本府核准拆除者，其所有權人得於領得拆除執照之次日起六個月內，向執行機關申請租金補助。補助金額以租賃契約所載金額為準。但每月最高補助上限為新臺幣四千五百元，並以一年為限。

前項建築物所有權人，除領得拆除執照前已辦竣信託登記者，以領得拆除執照當日建物登記謄本所載之委託人

外，以領得拆除執照當日建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除執照當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

第一項補助以經戶政機關編定之門牌戶為單位，且每一門牌戶或建築物所有權人以受領一份為限。

八、依前點規定申請租金補助者(以下簡稱申請補助者)，應檢附下列文件向執行機關提出：

- (一)申請書。
- (二)國民身分證正反面影本。
- (三)郵局或其他金融機構存摺封面影本。
- (四)租賃契約影本及其相關文件。
- (五)其他相關證明文件。

同一門牌戶內有數人得申請者，應推派一人書面代理申請。

申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。其郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

九、申請補助者有下列情事之一者，不補助其租金：

- (一)有承租政府興辦之社會住宅、合宜住宅或領有政府其他租金補助(貼)。
- (二)與出租人或租賃房屋所有權人，有配偶或一親等內直系血親或姻親之關係。
- (三)申請補助者為本要點實施後分割或增編之門牌戶。

執行機關得隨時對申請補助者之資格現況予以查核。

申請補助租金案經審查合格者，執行機關應發給租金補助，並依租賃契約之租賃期間核算期數後一次核發。

申請補助者於租金補助核定前死亡，得由繼承人中之一人檢附前點之文件書面代理其他繼承人向執行機關提出變更申請。

申請補助者有拒絕、妨礙、規避執行機關查核者，視為喪失資格。

十、申請補助者有下列情形之一者，執行機關得撤銷已核發之租金補助核定，並追繳自事實發生日起溢撥之租金補助：

- (一)申報資料有虛偽不實者。
- (二)有前點第一項各款事由。
- (三)租賃契約終止或解除。
- (四)拒絕、妨礙、規避執行機關查核者。

溢領租金補助者，應返還其溢領金額。執行機關得就申請補助者之經濟狀況限期一次或以分期付款方式要求繳還。繳還之租金應計算利息。

十一、第五點建築物，於中華民國一百十二年三月二十二日前領得拆除完成證明者，得依下列規定申請補貼稅捐：

- (一)新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以依建築法規定自開工之日為補貼起算日，起算三年或至核發使用執照止。
- (二)新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。

地價稅及房屋稅，以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於



辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。

前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人向執行機關提出申請。

十二、依前點規定申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向執行機關提出：

- (一)申請書。
- (二)當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。
- (三)土地所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：
  - 1、營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
  - 2、其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。
- (四)其他相關證明文件。

依前點規定申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向執行機關提出：

- (一)申請書。
- (二)當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
- (三)建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：
  - 1、營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

2、其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

(四)其他相關證明文件。

前二項申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

十三、依第五點、第七點、第十一點提出之各項申請，有不符規定或逾期申請者，執行機關應駁回之。但其情形可以補正者，執行機關應通知限期補正。

前項但書之補正以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

依前二項規定限期補正之案件，申請人屆期未補正或補正後仍不符規定者，執行機關應駁回之。

十四、依都市更新條例或相關規定申請整建或維護第三點建築物者，得於中華民國一百十二年三月二十二日前申請補助整建或維護之費用。

前項補助費用，以實際整建或維護費用之百分之七十五為上限，且不得超過新臺幣一千二百萬元。

十五、本要點自中華民國一百零九年三月二十三日起實施三年。

# 新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點

中華民國109年8月5日新北府城更字第1094708467號令訂定，並自即日起生效至中華民國111年12月31日

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為協助辦理新北市(以下簡稱本市)防災型都市更新建築物危險狀態評估事宜，以提昇居住安全，訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為本府城鄉發展局(以下簡稱本局)。
- 三、本要點適用範圍應符合下列各款規定之一：
  - (一)經本府工務局房屋健檢初勘結果屬應立即辦理結構修復作業之建築物或經認定符合具相同標準之建築物。
  - (二)經結構安全性能初步評估，評估基準為 $R > 45$ 。
  - (三)屬合法建築物因地震受損，報經本府專案核准建議應拆除或修復、補強建築物。  
前項建築物應位於本市都市計畫範圍內，並以同一使用執照所標示之建築基地範圍為限。
- 四、依前點規定申請鑑定之補助者(以下簡稱申請人)，應符合下列資格：
  - (一)依公寓大廈管理條例設立之公寓大廈管理委員會。
  - (二)依公寓大廈管理條例推選之管理負責人。
  - (三)本要點發布實施前，依都市更新會設立管理及解散辦法規定，核准立案之都市更新會。
- 五、申請人符合本要點第三點第一項各款之一者，提供辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定。
- 六、依第四點規定申請者，應於中華民國一百十一年十二月三十一日前經區分所有權人會議或會員大會決議同意後提出，且經申請範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積

均超過二分之一之同意。

七、申請人應以書面檢附下列文件向本局提出申請，逾期不予受理：

- (一)申請書正本(附件一)。
- (二)同意書正本(附件二)。
- (三)切結書正本(附件三)
- (四)公寓大廈管理委員會或管理負責人區分所有權人會議決議或更新會會員大會決議同意依本要點申請鑑定補助之會議紀錄相關證明文件。
- (五)新北市既有建築物健檢勘查紀錄表、結構安全性能初步評估證明文件、合法建築物震損相關文件或其他相關證明文件。
- (六)檢具自申請日起三個月內之地籍圖、土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本、土地及建物所有權人清冊。
- (七)使用執照存根影本。
- (八)其他相關文件。

第一項之文件如有欠缺，應通知申請人限期補正；其逾期未補正者，得駁回其申請。

八、有下列情形之一者，本局得不受理申請審查：

- (一)同一申請案業已接受本府或其他機關(構)辦理耐震能力詳細評估及高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定補助有案。
- (二)建築物為單一所有權人。

九、自鑑定結果經本府核備之次日起，結果屬建議辦理拆除重建或補強者，申請人應於一年內向本府申請既有建築物拆除、整建或維護。申請人如未於期限內配合辦理，本府主管建築機關得於必要時依建築法第七十七條、第八十一條及九十一條定辦理。

十、本要點自發布日起施行至中華民國一百一十一年十二月三十一

日止，所需經費由本市住宅及都市更新基金支應；如經費用罄不再受理申請。

附件一

收件日期 年 月 日

收件編號：

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點申請書

申請人\_\_\_\_\_向新北市政府城鄉發展局申請辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，願遵守下列事項：

- 一、申請人已詳閱「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」內容，願遵守一切規定，並保證申請人所填寫之資料及檢附文件均確實無誤。
- 二、經審查申請書及相關文件有虛報不實、偽造文書或侵害他人權利等情事，願接受審查單位駁回申請，並負相關法律責任。

申請人簽名及蓋章\_\_\_\_\_

申請日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

一、申請人資格					
申請人資格	<input type="checkbox"/> 依公寓大廈管理條例設立之公寓大廈管理委員會。 <input type="checkbox"/> 依公寓大廈管理條例推選之管理負責人。 <input type="checkbox"/> 本要點發布實施前，依都市更新會設立管理及解散辦法規定，核准立案之都市更新會。			姓名	(代表人)
				電話	
二、基本資料					
申請鑑定建築物門牌					
座落地號					
申請基地面積	共約	平方公尺	所有權人	土地，共	人
				建物，共	人
申請鑑定	共約	平方公尺	所有權人	土地，共	人

樓地板面積 (以使用執照存根所登載建築物概要之各建築物要項加總為主)			建物，共            人
---------------------------------------	--	--	-------------------

建物屋齡	<input type="checkbox"/> 未達30年，共        戶 <input type="checkbox"/> 30年至40年，共        戶 <input type="checkbox"/> 40年以上，共        戶 (戶數請以使用執照存根所載為主)
------	--

三、應附文件檢核 (檢附文件請依下列順序排列)

- (一)申請書正本。
- (二)同意書正本。
- (三)切結書正本。
- (四)公寓大廈管理委員會或管理負責人區分所有權人會議決議或更新會會員大會決議同意依本要點申請鑑定補助之會議紀錄相關證明文件。
- (五)新北市既有建築物健檢勘查紀錄表、結構安全性能初步評估證明文件、合法建築物震損相關文件或其他相關證明文件。
- (六)檢具自申請日起三個月內之地籍圖、土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本、土地及建物所有權人清冊。
- (七)使用執照存根影本。
- (八)其他相關文件\_\_\_\_\_。

附件二

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點同意書

本人\_\_\_\_\_同意依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」向新北市政府申請辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其該鑑定內容均依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理，並配合本局委託之鑑定單位進行建築物鑽心檢測取樣等相關作業。且自鑑定結果經本府核定或備查之次日起，結果屬建議辦理拆除重建或補強者，於一年內向本府申請既有建築物拆除、整建或維護。同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

二、建物

建 號				
建物門牌號				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地 板面	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			



積 (平 方公 尺)	共 同 使 用 部 分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積(m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F					

立同意書人(本人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：



立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：



中華民國            年            月            日

注意事項：如立切結書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立切結書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

附件三

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點  
配合協助機構鑑定切結書

立切結書人(申請人)\_\_\_\_\_依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」規定提出申請協助，為使市府指派之協助機構能順利執行鑑定事宜，特立本切結書，願遵守下列事項：

- 一、配合協助機構完成查核檢測位置建議圖，如因故未能配合造成協助機構無法完成鑑定事宜，且確實非可歸責於協助機構者，願無條件同意市府暫緩協助，並不得針對市府暫緩協助造成所有權人或其他第三人損失，向市府或協助機構要求任何賠償或補償，且日後不得再重複申請該建築物之鑑定補助項目。
- 二、於暫緩協助期間，申請人仍應依建築法規要善盡合理維護之責任，並持續與所有權人溝通協調，以利協助機構完成鑑定事宜。

此致

新北市政府城鄉發展局

立切結書人(本人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署  
人印

立切結書人(法定代理人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署  
人印

中華民國            年            月            日

注意事項：如立切結書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立切結書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

# 新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例

中華民國111年3月30日新北市政府新北府法規字第1110502278號令制定

第一條 為處理新北市（以下簡稱本市）高氯離子鋼筋混凝土建築物（以下簡稱高氯離子建築物），以維護公共安全，制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱本局）。

第三條 本自治條例適用之建築物，為中華民國八十四年六月三十日前已依建築法規定申報施工勘驗之私有建築物。

本自治條例所稱高氯離子建築物，指建築物混凝土之氯離子含量，超過鑑定時國家標準值者。

第四條 建築物所有權人，發現其建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕或混凝土剝落等現象時，應委託經本局公告認定之專業鑑定機關（構）實施鑑定，並負管理維護責任。

前項鑑定機關（構）受託辦理鑑定時，應依本局訂定之鑑定原則辦理，並向建築物所有權人提出劣化程度判定及建議處理措施之鑑定報告。

第五條 建築物經鑑定結果為應補強防蝕者，其所有權人應依鑑定報告之處理措施及建築法相關規定完成補強或防蝕工程，並於工程完竣後，委託前條第一項之鑑定機關（構）複核簽證已完成補強防蝕工程及報本局備查。

第六條 建築物經鑑定結果為高氯離子建築物，且須拆除重建者，其所有權人應於鑑定報告完成後三個月內，向本局申請核定。

經核定為須拆除重建高氯離子建築物者，其所有權人應向本局申請拆除重建，並由本局列管及公告。

第七條 建築物經鑑定結果為高氯離子建築物，且有下列情形之一者，本局得依建築法規定，命其所有權人限期停止使用：

- 一、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值一公斤/立方公尺以上。
- 二、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值零點六公斤/立方公尺以上並經詳細耐震能力評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於八十公分/平方秒。

前項建築物之所有權人，應於中央氣象局發布本市境內發生震度四級以上地震後，一個月內委託第四條第一項之鑑定機關（構），就前項所定情形進行結構安全勘查評估，並報本局備查。

本局得委託第四條第一項之鑑定機關（構），對依第一項限期停止使用之建築物進行結構安全勘查評估。經評估有下列情形之一者，於報本府核准後，得依建築法規定命其所有權人限期拆除：

- 一、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬三公釐以上，數量達其總根數百分之三十以上）。
- 二、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬二公釐以上，數量達其總根數百分之五十以上）。
- 三、各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度三公釐以上，數量達其總根數百分之五十以上。
- 四、全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達四十

分之一以上。

第八條 第六條第二項高氣離子建築物完成拆除後，其全體所有權人得向本局申請補助。

高氣離子建築物經核定須拆除重建者，其全體所有權人得先向本局申請發給前項補助總額之百分之二十；其餘補助金額應於拆除完成後，依前項規定辦理。

前二項之補助，依建物登記之主建物面積每平方公尺補助新臺幣二千元計算，每戶最高補助新臺幣二十萬元。其戶數之計算，依使用執照之登載。

第一項及第二項之補助，不得重複申請。

第九條 第六條第二項高氣離子建築物自核定之日起，逾三年始拆除完成者，前條之補助金額，每年減少百分之十。減少後之補助金額，不得少於應補助金額之百分之二十。

第十條 建築物經鑑定應補強防蝕或須拆除重建者，本局應通知其所有權人得向稅捐稽徵主管機關申請減徵或免徵房屋稅，並副知稅捐稽徵主管機關。

第十一條 未依第七條第三項限期命令拆除建築物之所有權人，處新臺幣三萬元以上六萬元以下罰鍰，並得按次處罰，必要時，得依建築法規定強制拆除，其拆除費用由所有權人負擔。

第十二條 有下列情形之一者，處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，並得按次處罰，必要時，得依行政執行法規定停止供水、供電：

- 一、未依第七條第一項限期命令停止使用建築物。
- 二、未依第七條第二項規定期限，進行結構安全勘查評估。

第十三條 第六條第二項高氣離子建築物位於本市都市計畫範圍內，且於一定期限內拆除者，得以提高容積方

式予以補償。

前項一定期限、提高比率及相關事項規定，由本府另定之。

第十四條 第六條第二項高氣離子建築物所有權人申請拆除重建者，本府得就下列事項提供協助：

一、重建所涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項。

二、安置措施或租金補貼。

三、重建工程必要之融資貸款信用保證。

第十五條 本自治條例自公布日施行。

# 整建維護相關法規

# 新北市政府受理民間申請示範街道環境改善計畫

中華民國110年1月14日新北府城更字第10947151911號函公告

## 壹、計畫緣起

新北市(以下簡稱本市)隨著交通建設陸續到位，對於整體空間結構已產生重大變化，也因時代的推移之下房屋逐漸老舊，為了強化建築物使用機能及改善都市景觀，新北市政府(以下簡稱本府)推動都更三箭政策之第二箭「主要幹道沿線環境優化」，以重建及整建維護方式強化建築物防災及其中使用機能。

在改善都市景觀部分，為使市民更重視居住環境，本府目前已主動整合6處示範標的進行建築物立面修繕工程，後續將藉由「新北市政府受理民間申請示範街道環境改善計畫」(以下簡稱本計畫)，以限時、全額方式，引導民間推動建立示範。

## 貳、計畫目標

為落實本府都更三箭政策之第二箭「主要幹道沿線環境優化」改善都市景觀部分，以本市都市計畫行政區域捷運及火車站、主要道路及景觀軸線、地區商業型態、重要節點或古蹟周邊道路兩側第一排私有合法建築物為實施範圍。考量年度經費有限，實施範圍將採分階段方式辦理，以限時受理有立面修繕意願且完成自主整合社區申請，後續由本府辦理細部設計、監造及施工，透過示範街道環境改善計畫讓市民開始重視市容景觀。

## 參、主管機關

本計畫之主管機關為新北市政府。

## 肆、執行機關

本計畫之執行機關為本府城鄉發展局(以下簡稱本局)。



## 伍、申請資格

### 一、實施範圍

- (一)以捷運、火車站場及古蹟周邊為優先受理範圍，  
以下8條為實施路段：

號	路名	路段
1	板橋區府中路	文化路至文昌街路段
2	板橋區文昌街	全段
3	板橋區北門街	文化路至公館街路段
4	板橋區文化路一段、二段	介壽街至文化路二段 125 巷路段
	板橋區文化路一段	文化路一段 46 巷至光正街路段
	板橋區文化路一段、府中路	北門街至縣民大道一段路段
5	中和區景平路	南華路至景平路 422 巷路段
6	永和區永和路二段	中山路至光復街路段
7	新莊區中正路	中興街至新莊國小路段
8	樹林區鎮前街	保安街一段至博愛街 226 巷路段

- (二)其他經本局評估後同意實施之私有合法建築物為  
優先受理範圍。

### 二、申請條件

- (一)屬都市計畫範圍住宅區、商業區或於都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用者。
- (二)屬屋齡達十五年以上之私有合法建築物。
- (三)申請範圍全數建築物所有權人同意或經區分所有權人會議決議「外牆之修繕、管理維護由管理負責人或管理委員會為之」並納入規約者；屬管理委員會申請者，須檢附公寓大廈管理委員會區分所有權人會議紀錄決議同意向市府申請環境修繕計畫相關證明文件。
- (四)以一棟以上為申請單位，並依附件一評分較高者優先辦理施作。
- (五)前項評分表，由本局每3個月辦理申請案件評比，

若超過100分者以100分計算，同分者依申請優先次序辦理。

(六)若經本局複評後總分低於60分，得駁回其申請。

三、依前項規定申請者(以下簡稱申請人)，應具下列資格之一：

(一)依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。

(二)依公寓大廈管理條例推選之管理負責人。

(三)申請範圍之建築物所有權人推派之代表人。

## 陸、計畫說明

### 一、工程項目

申請人符合前項規定者，由本府辦理申請範圍內建築物立面修繕細部設計、監造及施工等相關作業，考量立面色彩、鐵窗、冷氣機及廣告招牌繁雜係為影響景觀之主要因素，故為落實本府政策並兼顧影響住戶最小化，擬以輕量型、耐久、施工期程短、簡單經濟、便於日後住戶管理維護(詳附件二)，其施作項目如下：

(一)建築物立面規劃，將設置耐候塗料、立面飾板、格柵或鋁包板。

(二)拆除既有鐵窗及非合法廣告招牌，另視建築物現況情形得增設具防盜、防雨及逃生功能之可開啟式鋁百葉窗。

(三)收納立面管線、並將冷氣室外機統一設置隔柵美化。

前項實際施作工程項目不包含既有違章建築，並應視本局細部設計內容辦理。

### 二、期程及經費

(一)本計畫自發布日起施行至中華民國111年12月31日止，所需經費全額由本市住宅及都市更新基金

支應，如經費用罄不再受理申請。

- (二)本計畫因經費有限，將以捷運、火車場站及古蹟周邊為優先受理範圍，後續將以各年度經費及執行情形辦理其他實施範圍。

## 柒、作業流程

### 一、整合階段

適用本計畫之地區，自行整合意願達申請條件，由全數建築物所有權人簽署同意書，並委由申請人檢具相關資料(詳附件三)向本局提出申請：

- (一)前項申請經本局受理申請後，若涉及申請資料內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項需補正者，第一次補正期限為十五日，第二次補正期限為十日；屆期未補正或經通知補正後仍不符合規定者，本局得駁回其申請。
- (二)有下列情形之一者，本局得不受理申請：
1. 同一申請案業已接受本府或其他機關(構)辦理都市更新整建維護立面修繕補助有案。
  2. 申請範圍經耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定屬結構補強或拆除重建者。
  3. 申請範圍業已檢送都市更新事業計畫及辦理新北市政府處理防災型建築加速改善要點、都市危險及老舊建築物加速重建條例及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者。

### 二、設計階段

- (一)申請文件經本局檢核完成後，由本局委託之廠商(以下簡稱廠商)進行規劃設計及細部設計。
- (二)廠商將辦理規劃設計及細部設計說明會，並與申請人確認設計細節。

### 三、執行階段

- (一)廠商將召開施工前說明會，並進行施工。

(二)由本局主導施工監造事宜，完工後進行驗收，驗收通過後本計畫即完成。

四、申請人應配合下列辦理事項：

(一)由本府施作立面修繕工程之建築物，施作範圍內如設有構造物經本局評估確有拆除必要者，應配合本計畫規定納入規劃設計及拆除。

(二)依本計畫辦理時，倘涉及變更建築執照者，申請範圍內所有權人應配合出具變更建築執照相關同意書。

(三)經本計畫施作立面修繕工程之建築物，除因天然災害或其他不可抗力之因素，經本府同意外，不得於工程竣工後五年內任意變更立面修繕項目(含架設競選、廣告刊版等)，並應於於日後產權移轉時列入遵守事項。


(四)工程竣工後，於保固期間內，立面修繕項目由施工廠商負責非人為因素之損壞；保固期滿後，由建築物所有權人負責維護管理責任。

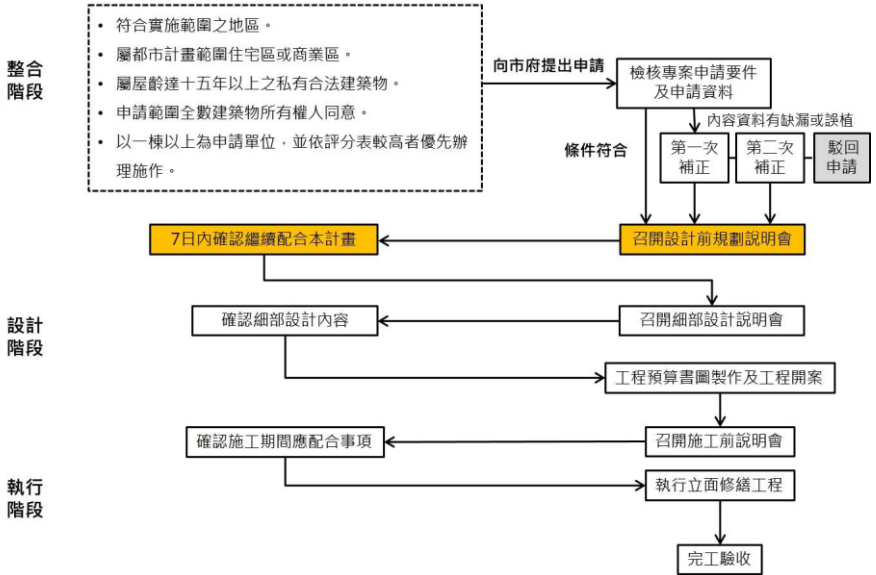
(五)經本計畫施作立面修繕工程之建築物，應配合本府相關宣導活動。

(六)參與本計畫之社區，若屬依法成立之公寓大廈管理委員會或管理負責人者，以上事項應納入社區規約。

五、考量現有行政資源及量能，本局將視受理情形滾動檢討本計畫執行機制及案量。

申請人 

新北市政府 



附件一

新北市政府受理民間申請示範街道環境改善計畫評分表

編號 (本局填寫)			收件日期 (本局填寫)				申請人自評	本局複評
拆除項目(可選擇多項進行評分)	配分	全數拆除或無此項目	拆除76-99%	拆除51-75%	拆除26-50%	未達25%		
配合拆除既有鐵窗	30	30	24	18	12	6		
配合拆除頂樓加蓋	10	10	8	6	4	2		
配合拆除一樓增建	10	10	8	6	4	2		
範圍規模(選擇一項進行評分)	配分	5棟以上	4棟	3棟	2棟	1棟		
連棟透天或獨棟透天式建築物	50	50	40	30	20	10		
非透天之三層樓以上建築物	50	50	40	30	20	10		
六層樓以上整幢建築物	30	30	24	18	12	10		
整合	配分	150人以上	100-150人	100-50人	50-20人	20人以內		
建築物所有權人數	10	10	8	6	4	2		
總計							分	分

附件二

工程項目

一、項目內容

- (一)建築物外牆耐候塗料、立面飾板、格柵及鋁包板。
- (二)具有防盜、防雨及逃生功能之可開啟式鋁百葉窗等相關設備。
- (三)冷氣室外機隔柵。
- (四)招牌拆除及安裝工程
- (五)鐵窗拆除工程
- (六)管線清理工程

二、申請範圍有非合法廣告招牌者，應併同工程項目辦理拆除作業。

# 新北市政府辦理五層樓以下集合住宅 增設昇降設備補助及獎助示範方案

中華民國108年5月28日新北府城更字第1084214662號令訂定發布全文11點

中華民國108年12月11日新北府城更字第1084221670號令修正發布第2、3、6點；並自即日起生效

中華民國110年5月14日新北府城更字第1104655075號令修正發布第5點；並自即日起生效

中華民國110年12月17日新北府城更字第1104664399號令修正發布第7點；並自即日起生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為強化都市機能、因應高齡化社會趨勢，並加速推動五層樓以下集合住宅增設昇降設備，訂定本方案。
- 二、新北市(以下簡稱本市)都市計畫範圍內之合法建築物，符合下列各款規定者，得補助增設昇降設備之費用：
  - (一)屋齡十五年以上，且為五層樓以下集合住宅，並以一棟為申請單位。
  - (二)建物登記謄本所載住宅使用樓地板面積需達總樓地板面積二分之一以上。但無建物登記謄本者，得依建築物使用執照所載住宅使用樓地板面積檢討計算。
  - (三)領有本府工務局核發之增設昇降設備相關建築許可證明文件。  
前項合法建築物有下列情形之一者，不得補助：
    - (一)耐震能力詳細評估結果建議應辦理拆除重建或結構修復補強。
    - (二)經本府核准屬高氯離子鋼筋混凝土建築物建議應辦理拆除重建或結構修復補強。
    - (三)同一建築物業已接受本府或其他機關(構)補助增設昇降設備有案。
    - (四)本方案生效前經本府工務局核准增設昇降設備使用執

照。

(五)整棟建築物所有權為單一或非自然人。

三、依前點規定申請補助者(以下簡稱申請人)，應符合下列規定之一：

(一)依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。

(二)依公寓大廈管理條例規定推選之管理負責人。

(三)代表人：以合法建築物屬同一使用執照範圍且有多棟建築物之情形者為限，並由申請增設昇降設備之該棟建築物所有權人推派之。

四、有關本方案之補助費用，以增設昇降設備總經費百分之四十五為上限。

每案補助費用之總額，不得逾新臺幣二百萬元，並僅得申請補助一座昇降設備。

五、申請人於中華民國一百一十一年十二月三十一日前向本府工務局辦理增設昇降設備使用執照掛號作業，得另行核給一百二十萬元之增設昇降設備獎勵金。

前項獎勵金不計入第四點之補助額度，但其與第四點補助費用合計不得超過增設昇降設備總經費。

六、申請人應檢附下列申請文件，向本府城鄉發展局(以下簡稱本局)提出增設昇降設備補助申請，逾期不予受理：

(一)申請資料審查表。

(二)申請書。

(三)本府工務局核發之增設昇降設備相關建築許可(含書圖文件)副本影本。

(四)公寓大廈管理委員會或管理負責人報備之相關證明文件。屬第三點第一項第三款者，應檢附申請增設昇降設備之該棟建築物各所有權人委託書。

(五)申請增設昇降設備補助之該棟建築物所有權人同意書。

(六)施工範圍之二家以上營造廠(需丙級以上)報價單。

(七)其他經本府指定之文件。



七、申請案件經本局核准補助者，申請人應於取得本府工務局核發之增設昇降設備使用執照一百二十日內，檢具下列申請文件，向本府都市更新處(以下簡稱本處)提出第四點、第五點之撥款申請：

- (一)請款資料審查表。
- (二)請款申請表。
- (三)補助核定(准)函。
- (四)承攬廠商原始憑證(含經費支出明細表)。
- (五)申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。
- (六)領款收據。
- (七)委託建築師、施工廠商與購買昇降設備設備(等)契約書影本。
- (八)昇降設備使用許可證影本。
- (九)向本府工務局辦理增設昇降設備使用執照掛號作業相關證明文件影本。
- (十)本府工務局核發之增設昇降設備使用執照影本。
- (十一)成果報告書(含電子檔及竣工書圖)。

前項申請案因故未能於期間內提出請領補助款者，得於期限屆滿前敘明理由申請展期，展期期間不得超過三十日。

八、申請案經本局受理後，就申請人提出之文件進行書面審查，有不符規定者，本局應駁回之。但其情形可以補正者，本處應定期間先命其補正。

前項補正期間為三十日，申請人屆期未補正或補正後仍不符規定者，本局應駁回之。

九、經核准補助之申請案件，有下列情形之一者，本局得撤銷或廢止原核准處分：

- (一)除因天然災害及其他不可抗力因素，且經本府同意外，於工程完工查勘通過後五年內任意變更申請案件之工程項目或設備者。

(二)違反本方案或其他法令規定者。

(三)申請人未確實依照第七點申請文件及核准處分內容完成昇降設備之設置。

前項第一款及第二款之情形，本處應追繳已撥付之補助費用。倘經限期繳還仍不繳還者，除依法追繳、移送強制執行外，並於五年內不得申請本府增設昇降設備相關補助。

十、本方案未盡事宜或相關法令另有規定者，從其規定。

十一、本方案所需經費由本市都市更新基金支應，並支應至中華民國一百一十四年十二月三十一日止，期間如經費用罄，本局得不再受理申請。

都市計畫

(含一、二箭)

相關法規

# 都市計畫法

中華民國28年6月8日國民政府制定公布全文三十二條刊國府公報渝字第160號

中華民國53年9月1日總統令修正公布全文六十九條刊總統府公報第1571號

中華民國62年9月6日總統令修正公布全文87條

中華民國77年7月15日總統令修正公布第49條、第50條、第51條條文；並增訂第50條之1條文

中華民國89年1月26日總統華總一義字第8900017390號令修正公布第79條、第80條條文

中華民國91年5月15日總統(91)華總一義字第09100095630號令修正公布第19條、第23條、第26條條文；並增訂第27條之2條文

中華民國91年12月11日總統華總一義字第09100239060號令修正公布第4條、第10條、第11條、第13條、第14條、第18條、第20條、第21條、第25條、第27條、第29條、第30條、第39條、第41條、第64條、第67條、第71條、第77條、第78條、第81條、第82條、第85條、第86條；增訂第27條之1、第50條之2、第83條之1條文

中華民國98年1月7日總統華總一義字第09700288161號令修正公布第83條之1條條文

中華民國99年5月19日總統華總一義字第09900123171號令修正公布第84條條文

中華民國104年12月30日總統華總一義字第10400153661號令修正公布第42條及第46條條文

中華民國109年1月15日總統華總一義字第10900003891號令修正公布第19條及第21條條文

中華民國110年5月26日總統華總一義字第11000047771號令修正公布第4條、第6條、第10條、第11條、第13條、第14條、第18條至第21條、第24條、第25條、第27條、第27條之1、第29條、第30條、第41條、第52條至第55條、第57條至第64條、第67條、第71條、第73條、第78條、第79條、第82條、第86條條文

## 第一章 總則

第一條 為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。

- 第 二 條 都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。
- 第 三 條 本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。
- 第 四 條 本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第 五 條 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。
- 第 六 條 直轄市及縣（市）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。
- 第 七 條 本法用語定義如左：
- 一、主要計畫：係指依第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。
  - 二、細部計畫：係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。
  - 三、都市計畫事業：係指依本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。
  - 四、優先發展區：係指預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。
  - 五、新市區建設：係指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。
  - 六、舊市區更新：係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。
- 第 八 條 都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。

## 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第九條 都市計畫分為左列三種：

- 一、市（鎮）計畫。
- 二、鄉街計畫。
- 三、特定區計畫。

第十條 下列各地方應擬定市（鎮）計畫：

- 一、首都、直轄市。
- 二、省會、市。
- 三、縣政府所在地及縣轄市。
- 四、鎮。
- 五、其他經內政部或縣（市）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

第十一條 下列各地方應擬定鄉街計畫：

- 一、鄉公所所在地。
- 二、人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
- 三、人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
- 四、其他經縣政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

第十二條 為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

第十三條 都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列之規定擬定之：

- 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣政府擬定之。
- 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）政府擬定之。
- 三、相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同

意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣境者，得由縣政府擬定之。

第十四條 特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。

經內政部或縣（市）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時，得由縣（市）政府擬定之。

第十五條 市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：

- 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- 二、行政區域及計畫地區範圍。
- 三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
- 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
- 六、主要道路及其他公眾運輸系統。
- 七、主要上下水道系統。
- 八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
- 九、實施進度及經費。
- 十、其他應加表明之事項。

前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。

第十六條 鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。

第十七條 第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布

實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

第十八條 主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣（市）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

第十九條 主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

第二十條 主要計畫應依下列規定分別層報核定之：

一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。

二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。



三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。

四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。

五、特定區計畫由縣（市）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。

第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。

#### 第二十一條

主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期刊登新聞紙或新聞電子報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣（市）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

#### 第二十二條

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分

之一。

第二十三條 細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。

第二十四條 土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第二十五條 土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）政府請求處理；經內政部或縣（市）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

第二十六條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

第二十七條 都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

第二十七條之一 土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。

第二十七條之二 重大投資開發案件，涉及都市計畫之擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，得採平行作業方式辦理。必要時，並得聯合作業，由都市計畫主管機關召集聯席會議審決之。

前項重大投資開發案件之認定、聯席審議會之組成及作業程序之辦法，由內政部會商中央環境保護及水土保持主管機關定之。

第二十八條 主要計畫及細部計畫之變更，其有關審議、公開展覽、層報核定及發布實施等事項，應分別依照第十九條至第二十一條及第二十三條之規定辦理。

第二十九條 內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。

為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府函請內政部予以核定。

第三十條 都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）政府定之。

公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。

第三十一條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體在事業上有必要時，得適用第二十九條之規定。

### 第三章 土地使用分區管制

第三十二條 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。

前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

第三十三條 都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安

全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。

- 第三十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。
- 第三十五條 商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。
- 第三十六條 工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
- 第三十七條 其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。
- 第三十八條 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。
- 第三十九條 對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。
- 第四十條 都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。
- 第四十一條 都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府函請內政部予以核定。

## 第四章 公共設施用地

第四十二條 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。

二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

四、本章規定之其他公共設施用地。

前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

第四十三條 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

第四十四條 道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心。

第四十五條 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

第四十六條 中小學校、社教場所、社會福利設施、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。

第四十七條 屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、汙水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。

第四十八條 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：

- 一、徵收。
- 二、區段徵收。
- 三、市地重劃。

第四十九條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。

前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會評議當年期公告土地現值時評議之。

第五十條 公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。

前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。

第五十條之一 公共設施保留地因依本法第四十九條第一項徵收取得之加成補償，免徵所得稅；因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。

第五十條之二 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。

前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。

本條之施行日期，由行政院定之。

- 第五十一條 依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- 第五十二條 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。
- 第五十三條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）政府代為收買之。
- 第五十四條 依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。
- 第五十五條 直轄市、縣（市）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）政府之優先收買權。
- 第五十六條 私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共



設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理，並予獎勵。

## 第五章 新市區之建設

第五十七條 主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。前項事業計畫，應包括下列各項：

- 一、劃定範圍之土地面積。
- 二、土地之取得及處理方法。
- 三、土地之整理及細分。
- 四、公共設施之興修。
- 五、財務計畫。
- 六、實施進度。
- 七、其他必要事項。

第五十八條 縣（市）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

依前項規定辦理土地重劃時，該管地政機關應擬具土地重劃計畫書，呈經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區內土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者表示反對時，該管地政機關應參酌反對理由，修訂土地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果辦理，免再公告。

土地重劃之範圍選定後，直轄市、縣（市）政府得公告禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止

期間，不得超過一年六個月。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

第五十九條 新市區建設範圍內，於辦理區段徵收時各級政府所管之公有土地，應交由當地直轄市、縣（市）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第六十條 公有土地已有指定用途，且不牴觸新市區之建設計畫者，得事先以書面通知當地直轄市、縣（市）政府調整其位置或地界後，免予出售。但仍應負擔其整理費用。

第六十一條 私人或團體申請當地直轄市、縣（市）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具下列計畫書件：

- 一、土地面積及其權利證明文件。
- 二、細部計畫及其圖說。
- 三、公共設施計畫。
- 四、建築物配置圖。
- 五、工程進度及竣工期限。
- 六、財務計畫。
- 七、建設完成後土地及建築物之處理計畫。

前項私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。

第六十二條 私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件函經核准後，得請求直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，配合興修前條計畫範圍外之關連性公共設施及技術協助。

## 第六章 舊市區之更新

第六十三條 直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。

第六十四條 都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。

二、整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。

三、維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

前項更新地區之劃定，由直轄市、縣（市）政府依各該地方情況，及按各類使用地區訂定標準，送內政部核定。

第六十五條 更新計畫應以圖說表明左列事項：

一、劃定地區內重建、整建及維護地段之詳細設計圖說。

二、土地使用計畫。

三、區內公共設施興修或改善之設計圖說。

四、事業計畫。

五、財務計畫。

六、實施進度。

第六十六條 更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、變更、報核與發布，應分別依照有關細部計畫之規定程序辦理。

第六十七條 更新計畫由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、

縣轄市公所辦理。

- 第六十八條 辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物得依法實施徵收或區段徵收。
- 第六十九條 更新地區範圍劃定後，其需拆除重建地區，應禁止地形變更、建築物新建、增建或改建。
- 第七十條 辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售。其承受人應依照更新計畫期限實施重建；其不依規定期限實施重建者，應按原售價收回其土地自行辦理，或另行出售。
- 第七十一條 直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所為維護地區內土地使用及建築物之加強管理，得視實際需要，於當地分區使用規定之外，另行補充規定，報經內政部核定後實施。
- 第七十二條 執行更新計畫之機關或機構對於整建地區之建築物，得規定期限，令其改建、修建、維護或充實設備，並應給予技術上之輔導。
- 第七十三條 國民住宅興建計畫與當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

## 第七章 組織及經費

- 第七十四條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置都市計畫委員會辦理之。
- 都市計畫委員會之組織，由行政院定之。
- 第七十五條 內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所應設置經辦都市計畫之專業人員。

第七十六條 因實施都市計畫廢置之道路、公園、綠地、廣場、河道、港灣原所使用之公有土地及接連都市計畫地區之新生土地，由實施都市計畫之當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所管理使用，依法處分時所得價款得以補助方式撥供當地實施都市計畫建設經費之用。

第七十七條 地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以左列各款籌措之：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、中央或縣政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

都市建設捐之徵收，另以法律定之。

第七十八條 中央、直轄市或縣（市）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。

前項公債之發行，另以法律定之。

## 第八章 罰則

第七十九條 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除

或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。

第八十條 不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

## 第九章 附則

第八十一條 依本法新訂、擴大或變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。但為軍事、緊急災害或公益等之需要，或施工中之建築物，得特許興建或繼續施工。

前項特許興建或繼續施工之准許條件、辦理程序、應備書件及違反准許條件之廢止等事項之辦法，由內政部定之。

第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。

前項禁建範圍及期限，應報請行政院核定。

第一項特許興建或繼續施工之建築物，如抵觸都市計畫必須拆除時，不得請求補償。

第八十二條 直轄市及縣(市)政府對於內政部核定之主要計畫、細部計畫，如有申請復議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經內政部復議仍維持原核定計畫時，應依第二十一條之規

定即予發布實施。

第八十三條 依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。

不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。

第八十三條之一 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

第八十四條 依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第二十五條規定之限制。但原土地所有權人得依實施都市平均地權條例之規定，於標售前買回其規定比率之土地。

第八十五條 本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。

第八十六條 都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應於每年終了一個月內編列報告，分別層報內政部或縣（市）政府備查。

第八十七條 本法自公布日施行。

# 都市計畫法新北市施行細則

中華民國 103 年 4 月 29 日新北市政府新北府法規字第 1030696569 號令訂定發布全文 58 條；並除第 47 條第 1 項規定自 104 年 7 月 1 日施行外，自發布日施行

中華民國 105 年 12 月 7 日新北市政府新北府法規字第 1052323972 號令修正發布第 18、27、28、30、31、40、41、47、48、58 條條文；增訂第 39-1 條條文；並自發布日施行

中華民國 108 年 7 月 3 日新北市政府新北府法規字第 1081220447 號令修訂發布第 14、17、37、39-2、40、45、47 條條文；並自發布日施行

中華民國 111 年 3 月 16 日新北市政府新北府法規字第 1110419026 號令修訂發布第 2、14、15、18、27、30、37、39-1、41、43、44、45、47、48、55 條條文

## 第一章 總 則

第 一 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。

第 二 條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

一、基地線：指建築基地範圍之界線。

二、道路：指符合下列規定之一者：

（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。

（二）依法規指定建築線之現有巷道。

三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。

四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。

五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。

六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投



影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。

- 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。
- 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。
- 十五、側院深度：建築物側 牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

## 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第三條 新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議

完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。

第 四 條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第 五 條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。

第 六 條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

前項申請書，應載明下列事項：

一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。

二、本法第二十二條規定事項。

三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：

（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。

（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。

四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。

五、其他必要事項。

第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。

第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。

前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。

前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。

第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：

一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。

二、攜帶證明身分文件。

三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。

四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。

第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：

一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。

二、應受補償人所在地不明者。

### 第三章 土地使用分區管制

第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

一、住宅區。

二、商業區。

三、工業區：

（一）特種工業區。

（二）甲種工業區。

（三）乙種工業區。

（四）零星工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、體育運動區。

七、風景區。

八、保存區。

九、保護區。

十、農業區。

十一、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十六條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
- 三、經營下列事業：
  - (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
  - (二) 噴漆作業。
  - (三) 使用動力從事金屬之乾磨。
  - (四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
  - (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。
  - (六) 彈棉作業。
  - (七) 醬、醬油或其他調味品之製造。
  - (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
  - (九) 鍛冶或翻砂。
  - (十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
  - (十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。
  - (十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦

油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

(十三) 塑膠類之製造。

(十四) 成人用品零售業。

- 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 六、探礦、採礦。
- 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。
- 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。
- 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場

、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。  
但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。

十二、飲酒店業、夜店業。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。

十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。

二十、肥料製造者。

二十一、紡織染整工業。

二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

二十三、金屬表面處理業。

二十四、自助儲物空間業。

二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：

- 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦魚場者，限於使用建築物之第一層。
- 二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。
- 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。
- 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十五條 商場(店)及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。



四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。

第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

（一）製造爆竹或煙火類物品。

（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。

（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。

（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。

（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。

（六）使用氣體亞硫酸漂白物。

（七）骨炭或其他動物質炭之製造。

（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。

（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。

（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。

（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。

（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。

（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬

，其動力超過二點二五瓩。

- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶。

四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。

五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、土石方資源堆置處理場。

十、賽車場。

十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。

## 第十八條

乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

- (一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
- (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (五) 煤氣或炭製造者。
- (六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- (七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

- (八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- (十) 屠宰場。
- (十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (十二) 製紙漿及造紙者。
- (十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四) 瀝青之精煉者。
- (十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
- (十六) 電氣用炭素之製造者。
- (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主

要原料之加工業)。

- (十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十) 銅、鐵類之煉製者。
- (二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。
- (二十二) 以原油為原料之煉製工業。
- (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。
- (二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

- (一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
- (二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。
- (四) 其他經本府工業主管機關審查核准與

從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

## 二、工業發展有關設施：

- (一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (二) 環境檢驗測定業。
- (三) 消毒服務業。
- (四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (七) 倉儲業相關設施（賣場除外）。
- (八) 冷凍空調工程業。
- (九) 機械設備租賃業。
- (十) 工業產品展示服務業。
- (十一) 剪接錄音工作室。
- (十二) 電影、電視設置及發行業。
- (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五) 機車、汽車及機械修理業。
- (十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

## 三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一) 警察及消防機構。
- (二) 變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接

- 站)及其管路。
- (三) 自來水或下水道抽水站。
  - (四) 自來水處理場(廠)或配水設施。
  - (五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。
  - (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
  - (七) 電信設施。
  - (八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
  - (九) 土石方資源堆置處理。
  - (十) 醫療保健及長期照顧服務設施:醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。
  - (十一) 社會福利設施:兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙社會福利設施。
  - (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
  - (十三) 郵局。
  - (十四) 汽車駕駛訓練場。
  - (十五) 貨運站及其附屬設施。
  - (十六) 宗教設施:其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
  - (十七) 電業相關之維修及其服務處所。
  - (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
  - (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

#### 四、一般商業設施:

- (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業:其使用土地總面積不得超過單一建築基

地總面積百分之十。

- (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。
- (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
- (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
- (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地



總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第十九條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：

- 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
- 四、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。

第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

- 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。
- 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
- 三、公共服務設施及公用事業設施：
  - (一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
  - (二) 電業相關之維修及其服務處所。
  - (三) 電信設施。
  - (四) 自來水設施。
  - (五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
  - (六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設

施（不含沼氣發電）。

（七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

第二十一條 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。

前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：

- 一、煤氣及易燃性液體製造業。
- 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。
- 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。
- 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。
- 五、重化學品製造、調和、包裝業。

第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。

第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他

公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

第二十四條 文教區以供下列使用為限：

- 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- 二、學校。
- 三、體育場所、集會所。
- 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

第二十五條 體育運動區以供下列使用為限：

- 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。
- 二、運動訓練設施。
- 三、運動設施。
- 四、國民運動中心。
- 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。

第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：

- 一、住宅。
- 二、宗祠及宗教建築。
- 三、招待所。
- 四、旅館。
- 五、俱樂部。
- 六、遊樂設施。
- 七、農業及農業建築。
- 八、紀念性建築物。
- 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面

積不得超過零點三公頃。

十、文教設施。

十一、零售業、飲食業。

十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。

前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。

第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。

第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安、消防設施。

三、臨時性遊憩及露營所需之設施。

四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。

五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。

六、土石方資源堆置處理。

七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。

八、水質淨化處理設施及其附屬設施。

九、造林及水土保持設施。

- 十、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十三、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、自然保育設施。
- 十六、綠能設施。
- 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。
- 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：
  - (一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。
  - (二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。

本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第二十九條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：

- 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹、木、花、草。
- 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。
- 七、其他經本府認為應行禁止之事項。

第三十條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界

之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。

三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。

前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

### 第三十一條

農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第

十二條繳交回饋金之規定辦理。

前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第三十二條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。

前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。

申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

第三十四條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：



一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。

（四）其他經本府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

（一）網路增值服務業。

（二）有線、無線及電腦資訊業。

（三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

（一）電子資訊供應服務業。

（二）電信器材零售業。

（三）電信工程業。

（四）金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運輸服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下

列規定處理之：

- 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
- 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

- 一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。
- 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程

序，由本府另定之。

第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。

二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。

三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

第三十九條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。

行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。

第三十九條之二 依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地

符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：

- 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。
- 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。
- 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。

前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：

- 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。
- 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。
- 三、四十公尺以上：百分之二十。

依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

- 一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。
- 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
- 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。

第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

#### 第 四 十 條

擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應

保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。

第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

- 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
- 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。
- 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。

建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最

小側院深度仍不得小於一公尺。

第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。

第四十三條 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。

建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。

第四十四條 建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

- 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。
- 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

- 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。

- 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。
- 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。
- 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。
- 五、都市計畫書指定地區。

第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。
- 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：

- 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興

辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。

- 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。
- 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

- 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：
  - (一) 新增投資：基準容積之百分之十五。
  - (二) 能源管理：基準容積之百分之五。
  - (三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。
- 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基



準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：

- 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
- 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。
- 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
- 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。
- 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。
- 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

- 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方

式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。

二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。

三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：

一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵

(一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

(二) 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。

二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計

容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。

## 第四章 公共設施用地

第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。

公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。

## 第五章 附則

第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。

前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。

第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

第五十五條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

第五十五條之一 依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。

第五十六條 (刪除)

第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。

第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

本細則修正條文自發布日施行。

附表

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事) 衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三



附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

# 「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」案之土地使用分區管制要點

中華民國110年11月3日新北府城規字第11020696721號函公告，自110年11月4日起實施

- 一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 二、計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。

申請規定如下：

## (一)建築基地區位及條件：

- 1、面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。

前項所稱之街廓，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、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。

- 2、建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理：

- (1)臨接道路寬度應達8公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達20公尺以上（圖4）。

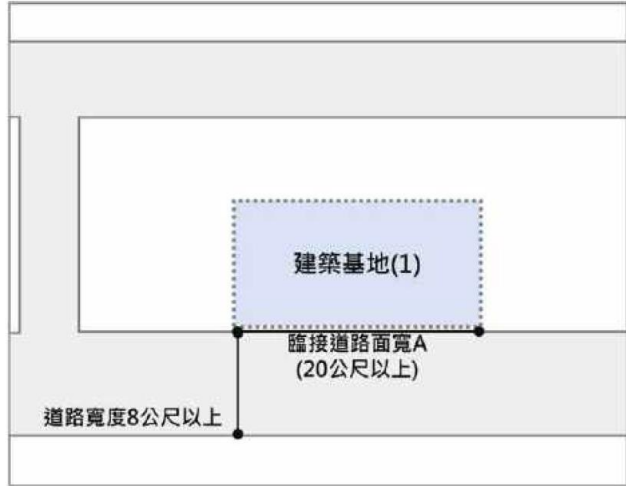


圖 4 建築基地臨接道路規定示意圖(1)

- (2) 臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上（圖5）。

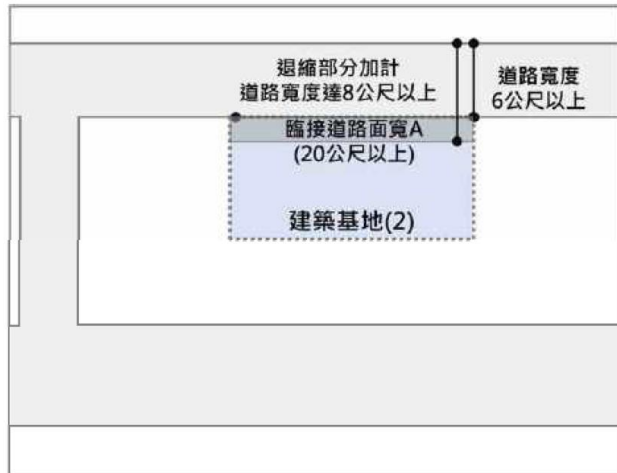


圖 5 建築基地臨接道路規定示意圖(2)

- (3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達8公尺以上道路之道路面寬應達10公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達20公尺以上（圖6）。



圖 6 建築基地臨接道路規定示意圖(3)

前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。

3、建築基地不得位於：

- (1)依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。
- (2)已與捷運系統用地聯合開發者。
- (3)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。

4、建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。

(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：

- 1、位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
- 2、申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以2%至10%之公益性設施。
- 3、有關公益性設施設置比例規定如下：

申請增額容積量(IFA)	應設置公益性設施比例
40%<IFA≤50%	10%
30%<IFA≤40%	8%
20%<IFA≤30%	6%
10%<IFA≤20%	4%
10%	2%

公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。

- 4、前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：

代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值  
＋興建成本＋管理維護經費

(1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)\*建築基地面積]\*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價\*1.4

(2)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積\*營建費用單價  
營建費用單價參照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營建單價基準核算方式為準。

- 5、前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳

納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「新北市政府辦理工益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

- 6、捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。
- 7、建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。
- 8、建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為40平方公尺及每輛機車停車位面積為8平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。

前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。

- (三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下：

增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格－未含增額容積移入之基地價格

前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。

### 三、增額容積申請上限規定如下：

- (一)建築基位於適用場站150、200或300公尺距離範圍內(附圖1-1至附圖1-55)，增額容積最高以基準容積50%為限，且應申請至少20%增額容積後，始得申請容積移轉。

(二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積20%為限，且應申請至少10%增額容積後，始得申請容積移轉。

1、適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站500公尺範圍內(附圖2-1至附圖2-21)。

2、適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站400公尺範圍內(附圖2-22至附圖2-54)。

前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：

(一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。

(二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。

(三)104年7月1日前依都市更新條例108年1月30日修正施行前第8條所定程序指定為策略性再開發地區者。

(四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。

(五)位於第一階段21站及第二階段35站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於109年2月29日(適用第一階段21站範圍者)及109年7月31日(適用第二階段35站範圍者)2案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。

增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。

四、為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高20%之獎勵。

五、建築管制事項計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：

- (一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於8公尺者，應退縮補足道路寬度達8公尺，並供公眾通行，應依圖7規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。



圖 7 商業區建築基地之建築管制規定示意圖

- (二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者(附圖3-1至附圖3-52)，應設置長度與寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。

前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。

- 六、有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。
- 七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋後據以執行。



# 新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點

中華民國108年8月29日新北市政府新北府城規字第1081580635號令訂定發布全文12點；並自即日起生效

中華民國110年11月22日新北市政府新北府城規字第1102206948號令修正發布全文11點；並自110年11月4日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市（以下簡稱本市）大眾運輸發展導向增額容積申請案件之審查有所依循，訂定本要點。
- 二、依變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動五十六處場站大眾運輸發展導向策略)案(以下簡稱變更捷運鐵路土管案)規定之增額容積申請案件之審查事項，除其他法令另有規定外，依本要點規定辦理。
- 三、建築基地之土地所有權人、公有土地地上權人或以權利變換方式辦理都市更新之實施者（以下簡稱申請人），應完成下列事項，並檢附相關文件（如附表一），始得向本府提出增額容積之申請：
  - (一)經本府目的事業主管機關確認公益設施留設需求。
  - (二)經本府交通主管機關確認公車停靠區、計程車招呼站及公共停車位等空間之留設需求。本府受理前項申請後，經審查不符規定者，應駁回其申請。但其情形得補正者，應通知申請人限期十五日曆天內補正；屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。
- 四、申請人於增額容積額度之申請審查通過，應檢附增額容積估價申請書及相關文件（如附表二），於六十日曆天內向本府提出增額容積估價之申請，並完成與本府簽訂公共停車位協議書，但經本府交通主管機關認定無設置需求者則免附協議書。

本府應於增額容積估價報告核定後，通知申請人於六十日曆天內依核定之估價金額繳納全額價金。

前項估價應含公共停車位興闢成本，並委託三家以上專業估價者查估評定之。如經本府交通主管機關認定有設置公共停車位需求者，得扣除其興闢成本，無設置需求者，則得改以代金方式繳納。

第三項價金及代金計算方式如下：

(一)增額容積價金=含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格，並經本府委託三家以上專業估價者評定方式辦理。

(二)公共停車位代金=〔(依法定留設汽車位數量\*零點二\*新臺幣一百五十萬元)+(依法定留設機車位數量\*零點二\*新臺幣三十萬元)〕\*零點七。

申請人未依第一項規定於期限內與本府簽訂公共停車位協議書者，本府應駁回其增額容積之申請，已辦理之作業事項併同失效。

第二項之估價金額，自估價報告書核定之日起九十日曆天內有效，逾期應重新估價。

第四項之法定留設汽、機車停車位數量，應依都市計畫法新北市施行細則、建築基地所屬都市計畫土地使用分區管制要點及建築技術規則等規定辦理；如法定機車位無留設規定者，其應留設數量比照汽車位數量等量設置。

五、申請人於繳納增額容積價金後，應檢附繳納證明文件（如附表三）提本府確認。

本府應於確認申請人已依前點第二項規定繳納全額價金後，始得核發增額容積許可函。

六、申請人依變更捷運鐵路土管案規定回饋公益性設施項目時，應以本市公告之優先設置公益設施項目，作為申請公益性設施回饋項目。

本府對於申請人提出之回饋公益性設施項目，經評估

有需求並確認及通知後，申請人應於核准建造執照前與本府再確認公益性設施項目及位置等圖說，並於土地及建物登記階段捐贈容積樓地板面積、土地持分及對應之法定車位，及繳納管理維護經費予接管機關。

第二項之管理維護經費依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定辦理。

公益性設施經評估無需求，並經本府通知得折繳代金者，申請人應於通知繳納增額容積價金期限內繳納全額代金。代金計算公式，依變更捷運鐵路土管案規定辦理。

未依通知期限繳納全額價金及代金者，本府應駁回其增額容積之申請，已辦理之作業事項併同失效，相關申請費用亦不予以退還。

- 七、增額容積價金得準用新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第三點、第四點、第六點、第八點及第九點有關線上系統登錄、預繳方式、退款機制、重新估價條件認定及其可容許範圍辦理。
- 八、本府核發增額容積許可函後，應將相關資料送本府工務局、城鄉發展局及土地登記機關辦理登錄及建檔。
- 九、增額容積申請案件所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。
- 十、增額容積價金、公益性設施折繳代金及公共停車位代金，應以現金（或匯款）方式繳納。
- 十一、增額容積價金之百分之五十，應繳入新北市軌道建設發展基金，其餘百分之五十及公益性設施折繳代金，繳入新北市住宅及都市更新基金。第四點第三項規定之公共停車位代金繳入新北市停車場作業基金。

# 新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點

中華民國108年8月22日新北市政府新北府城規字第1081508082號令訂定發布全文6點；並自即日起生效

中華民國110年5月11日新北市政府新北府城規字第1100808979號令修正第4點規定，並自中華民國110年5月13日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第三十九條之二規定申請加給基準容積率案件（以下簡稱申請案）之程序、審查、期限及相關事項有所依循，訂定本要點。
- 二、本要點之執行機關為新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 三、申請建築基地基準容積加給者（以下簡稱申請人），應於中華民國（以下同）一百十年七月三日（含）前檢附下列相關文件，向本府提出：
  - （一）申請書（如附件一及附件二）。
  - （二）申請建築基地範圍之土地清冊（如附件三）。
  - （三）申請建築基地範圍之都市計畫套繪地形圖影本。
  - （四）申請建築基地範圍之土地使用分區證明。
  - （五）申請建築基地範圍之土地登記謄本及地籍圖謄本。
  - （六）申請建築基地範圍其中一筆土地所有權人同意書（如附件四）。
  - （七）委託他人代為申請者，應提出委託書（如附件五）。
- 四、申請人依前點規定提出申請後，應於一百十年七月三日（含）前，整合建築基地，並檢具公益性設施主管機關受贈同意函，使其符合本細則第三十九條之二第一項規定，且向本府提出事業計畫報核、重建計畫申請或依建築法申請建造執照後，本府始核准申請。

前項捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得

改以折繳代金方式辦理，繳納時間如下：

- (一)依都市更新法令實施都市更新事業之地區者，提出事業計畫報核並取得基準容積加給核准函後，應於事業計畫核定前完成繳納。
- (二)屬都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物、應加速辦理之防災型建築物，依相關法令規定申請重建及改善者，提出重建計畫申請並取得基準容積加給核准函後，應於重建計畫核准前完成繳納。
- (三)屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，應申請建造執照並完成繳納，始取得基準容積加給核准函。

第二項公益性設施折繳代金金額計算方式，依各都市計畫土地使用分區管制要點規定辦理。(請詳附件)

五、申請案不符規定或逾期申請者，本府應駁回之。但其情形可補正者，應通知申請人限期補正，並以二次為限。

前項補件期限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日，並以日曆天計算之。

申請人屆期未補正或補正後仍不符規定者，本府應駁回其申請。

六、申請人未能依第四點規定時程完成者，得於一百十年六月三日(含)前以書面提出展延申請，並於一百十年七月三日(含)前與本府完成簽訂展延協議書，始展延整合之時程。其展延時程不得超過一百十四年七月三日。

第四點申請案件及前項展延案件，有下列情形之一者，其申請容積加給資格及已辦理之作業階段自期限屆滿之日起，失其效力：

- (一)屆期未完成建築基地整合。
- (二)屆期未提出事業計畫報核或重建計畫、建造執照申請。
- (三)事業計畫之報核、重建計畫或建造執照之申請，經本府駁回。

## 附件 新北市各都市計畫土地使用分區管制要點(節錄公益性設施折繳代金部分)

建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：  
折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費

### (一)公益性設施容積樓地板

相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)\*建築基地面積]\*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價\*1.4。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積\*營建費用單價。

(三)營建費用單價參照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營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

# 新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

中華民國110年7月2日新北府城更字第11046572951號公告實施，自110年7月4日生效

## 一、辦理源起及目的

考量都市更新為市府重大政策之一，且都更二箭-「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2之加給主要幹道沿線基準容積將於110年7月3日落日，故為延續都更二箭精神，並持續改善舊市區生活安全及環境品質，提升防災效益，期望將開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之地區，透過容積調派方式，釋出舊市區空間規劃作綠地，並將釋出容積移至高密度發展地區使用，使容積集中開發，提升容積使用效益，藉此解決密集之舊市區內公共空間不足等問題。

### (一) 釋出舊市區空間，改善周邊居住環境

舊市區內住宅密度高，多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續擬透過細部計畫將住宅區變更為公共設施用地，並留設作綠地或廣場等開放空間，供居民休憩並改善居住環境及提升防災效益。

### (二) 減少零碎地開發，提升整體都市景觀

為提供開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用等地區重建機會，並解決小建築基地自行開發造成重建區段零碎之情形，以提升整體都市景觀。

### (三) 容積集中主幹道，促進都市開發效益

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區集中開發，將容積更有效利用，提升容積使用效益，並帶動周邊建物推動更新，促進本市境內景觀風貌改變。

## 二、用詞定義

(一)調出基地：指已完成整合地區，將全部容積調派至調入基地建築使用之土地。

(二)調入基地：指接受調出基地容積調派之土地。

## 三、適用範圍

符合下列規定者，得向市府提出申請：

(一)依都市更新法令實施都市更新事業之地區。

(二)容積調入及調出基地需位於同一都市計畫主要計畫範圍內。但後續都市計畫若配合政策有涉及主要計畫整併之情形，調入及調出基地仍應位於同一原都市計畫主要計畫範圍內。

(三)自110年7月4日至114年7月3日止提出事業計畫申請報核。

## 四、申請條件及限制

### (一)調出基地

土地及建築物所有權人同意比率應達 100%同意，且符合下列各項規定：

1、使用分區：位於住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。

2、臨路條件：基地應臨接寬4公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。

3、畸零地限制：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，且經新北市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

4、基地規模：基地面積每處應達200平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。

5、應與調入基地為同一都市更新單元辦理都市更新事業。



- 6、更新後土地使用分區變更為公共設施用地(以綠地為原則)。
- 7、範圍內之合法建築物符合下列情形之一者，得不受第3款及第4款規定之限制：
  - (1)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，經本府認定亟需重建。
  - (2)經耐震能力詳細評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
  - (3)同一使用執照範圍內有高氣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。

## (二)調入基地

土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第37條及下列各款規定：

- 1、使用分區：與調出基地屬同一都市計畫主要計畫範圍內之住宅區、商業區及工業區。
- 2、臨路條件：應臨接寬20公尺以上計畫道路，且臨接基地前道路面寬連續達20公尺以上。
- 3、基地規模：基地面積應達2,000平方公尺以上或為完整街廓。

## (三)共同部分：

建築基地不得位於下列地區：

- 1、依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。
- 2、已與捷運系統用地聯合開發者。
- 3、毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群特定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。

## 五、調派機制

### (一)使用分區調派限制：

- 1、調出基地位於住宅區者，得移至住宅區、商業區及工業區。
- 2、調出基地位於商業區者，得移至商業區及工業區。
- 3、調出基地位於工業區者，得移至工業區。

### (二)調入基地移入調出基地之容積，應按事業計畫報核當期各該調出及調入基地之土地公告現值之比值計算，計算公式如下，另調整後之容積率不得超過調入基地原基準容積加給20%：

調入基地移入之容積=調出基地之土地面積×調出基地之基準容積率×{(事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調出基地之基準容積率)÷(事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調入基地之基準容積率)}

### (三)經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、容積補償、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法新北市施行細則第47條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。

### (四)調出基地之捐贈公共設施部分，其管理維護費用應依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算，並於事業計畫核定前捐贈至新北市住宅及都市更新基金。

### (五)公共設施開闢費及管理維護費得依「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」規定納入共同負擔項目。

## 六、办理流程

### (一)由實施者提出都市更新事業計畫申請報核，倘以權利變換方式實施，應採事業計畫及權利變換計畫併送辦

理。

- (二)都市更新事業計畫申請報核應併同提出細部計畫個案擬訂或變更，將調出基地變更為公共設施用地及調入基地調整基準容積，並於事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前完成細部計畫審竣。
- (三)申請案倘涉及更新單元範圍及細部計畫變更內容疑義，可於都市更新事業計畫報核前向本府提出諮詢申請。

# 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

中華民國103年5月12日新北市政府北府城更字第1033413998號令訂定發布全文4點；並自即日生效。

中華民國105年6月1日新北市政府城鄉發展局新北府城更字第1053414539號令修正發布名稱及全文4點；並自即日生效（原名稱：都市計畫法新北市施行細則第47條第2項執行原則）

中華民國108年12月6日新北市政府新北府城更字第1084221580號令修正發布名稱及修正第1點、第2點及第4點；並自即日生效（原名稱：新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則）

中華民國109年12月22日新北市政府新北府城更字第10947145841號令修正；並自即日生效

- 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。

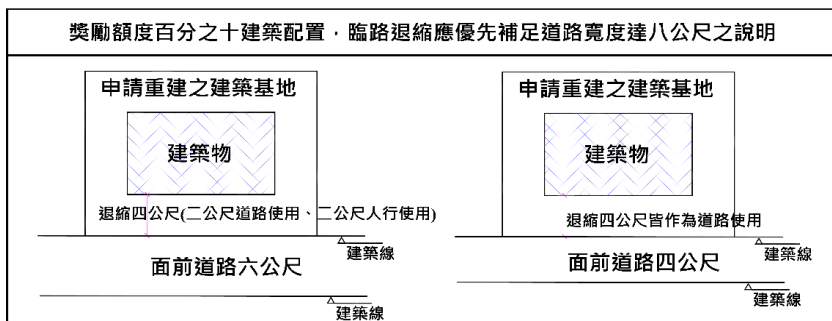
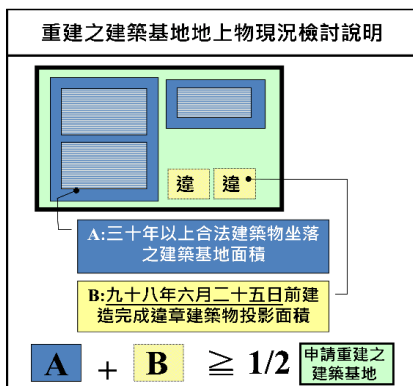
(三)基地內因防災需求而應加速改善之危險建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，並已依相關法規申請容積獎

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	一 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。	20%
	二 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。	15%
	三 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。	10%
	四 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。	8%
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、雨遮等構造物。 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 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



# 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

中華民國103年2月10日新北市政府北府城更字第10334108481號令訂定

中華民國103年8月18日新北市政府北府城更字第1033418279號令修正部分規定

中華民國105年7月29日新北市政府新北府城更字第1053417405號令修正發布第3、4點條文；並自105年8月1日起生效

中華民國105年10月20日新北市政府新北府城更字第1053420001號令修正發布第4點條文；刪除第6點條文；並自即日生效

中華民國109年3月10日新北府城更字第1094701985號令修正部分規定，並自即日生效

中華民國109年12月22日新北府城更字第1094714584號令修正第1點、第3點規定，並自即日生效

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。

二、申請簡易都更獎勵者（以下簡稱申請人），向本府都市更新處（以下簡稱本處）提出計畫書，其計畫書內容應包含下列文件：

（一）申請書。

（二）切結書。

（三）簡易都更檢核表。

（四）簡易都更面積檢核表。

（五）基地建物配置圖及相關檢討計算式。

前項申請人以該建築基地預定起造人或經其授權之設計人（建築師）為限。

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。

四、簡易都更獎勵案件之認定有疑義時，得由本處視個案需要邀集相關機關會商研議，並由申請人配合準備文件資料及列席說明。

五、本處受理申請案後，認應予補正者，應將補正事項一次通知申請人。

前項補正以二次為限，第一次補正期限為二十日，第二次補正期限為十日，屆期未補正或補正後仍不符規定者，本府應駁回其申請。

※簡易都更獎勵案計畫書(範本)請詳見新北市政府都市更新處  
(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/EasyUpdate>)

附件一

○○○ 函

地址：(郵遞區號)新北市○○區○○路○號

聯絡人：○○○

電話：○○○○○○○○○○

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：○○○年○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○○(無則免填)

主旨：檢送申請「新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)  
○筆土地簡易都更獎勵案」文件，請惠予審查，請  
鑒核。

申請人：○○○ (建造執照起造人/建造執照設計人(建築師))  
【擇一】

# 都市計畫容積移轉實施辦法

中華民國88年4月6日內政部(88)台內營字第8872676號令訂定發布全文22條

中華民國90年6月8日內政部(90)台內營字第9083967號令發布第6條第1項第2款、第3款自90年7月1日施行

中華民國91年12月31日內政部台內營字第0910085420號令修正發布第1條條文

中華民國93年6月30日內政部台內營字第0930084827號令修正發布全文21條；並自發布日施行

中華民國98年2月25日內政部台內營字第0980800787號令修正發布第9、17條條文

中華民國98年10月22日內政部台內營字第0980810129號令修正發布第4、5、9、16、17條條文；增訂第9-1條條文

中華民國99年11月5日內政部台內營字第0990808892號令修正發布第6、16、17條條文

中華民國103年8月4日內政部台內營字第1030807541號修正第9條之1、第16條、第17條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第四條 直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣(市)主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專

案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第 五 條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受容積移入之土地。
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 六 條 送出基地以下列各款土地為限：

- 一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第 七 條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員

會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第 八 條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第 九 條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×  
（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／  
申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積=接受基地移入之容積×〔1－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統

穿越使用者之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值）〕

第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所

有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。

- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
- 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

## 第十七條

直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他



項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第二十條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

# 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點

中華民國100年3月16日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布全文8點；並自即日起生效

中華民國105年6月1日新北市政府新北府城開字第1050984917號令修正發布名稱及全文12點；並除第5點修正規定自106年7月1日生效、第8點第2款修正規定自107年7月1日生效外，其餘修正規定並自105年7月1日生效（原名稱：新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點）

中華民國109年2月7日新北市政府城鄉發展局新北府城開字第1090151630號令修正發布第3點至第6點、第11點，並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。
- 二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。  
已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，且接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。
- 三、下列各款土地不得為接受基地：
  - (一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。
  - (二)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。
  - (三)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
  - (四)依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。

四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：

- (一)面積應達五百平方公尺以上。
- (二)連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。
- (三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。

前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

依都市更新條例劃定之更新地區、經「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」認定之地區或基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。

前項基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定：

- (一)接受基地連接道路與接受基地退縮留設寬度合計達八公尺。
- (二)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。

五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算，前開評定機制由本府另訂之。

依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。

依「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」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。

基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。

六、依都市更新條例劃定之更新地區、經「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」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：

(一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。

(二) 接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

七、接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定辦理，有關折繳代金辦理方式，由本府另訂之。

八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：

(一) 取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。

(二) 未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。

(三) 私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移

轉容積。

(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。

九、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：

(一)距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。

(二)距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。

依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。

十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。

十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。

十二、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。

# 新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範

中華民國106年1月26日新北市政府新北府城開字第1060040153號令訂定發布全文9點；除第九點自即日生效外，其餘規定自106年7月1日生效

中華民國109年2月3日新北市政府新北府城開字第1090142424號令修正發布第3、5、9點條文；並自即日生效

中華民國110年5月13日新北市政府新北府城開字第1100926058號令修正發布全文11點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使容積移轉申請案件接受基地所有權人（以下簡稱申請人）申請容積移轉之程序有所依循，訂定本規範。

二、本府受理容積移轉申請案件分類如下：

（一）簡易案件：接受基地僅依面前道路寬度申請可移入容積基準量者。

（二）一般案件：接受基地除依面前道路寬度申請可移入容積基準量外，並申請其他容積量體評定事項者。

前項所述容積基準量及其他容積量體評定事項依本府所訂之容積量體評定機制辦理。

三、前點第一項案件之申請人依新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準完成繳納相關規費後，始得掛件及辦理書面審查。書面審查办理流程如下：

（一）確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）規定。

（二）確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。

（三）符合前二款規定之申請案件，屬簡易案件者，通知得申請容積移轉許可審查；屬一般案件，應於完成容積量體評定審查後，始得通知申請容積移轉許可審查。

前項第三款之容積移轉許可審查办理流程如下：

(一)依本辦法第六條第一項辦理者：

- 1、由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
- 2、辦理送出基地現地會勘。
- 3、於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

(二)依本要點第七點辦理者：

- 1、由申請人繳納三家專業估價者之估價費用後，申請由本府城鄉發展局委託估價者估價，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
- 2、由本府依本要點第七點第二項及第三項辦理估價，並於核定容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）金額後，通知申請人繳款。
- 3、申請人得於申請估價時依附表二規定檢具申請書表，申請預繳容移代金，並於本府通知預繳金額後繳納容移代金。找補作業應於本府通知容移代金繳款之日起六十日曆天內完成。申請人繳納容移代金或預繳金額並經本府確認後，始核發容積移轉許可函。

前項第二款第一目所指三家專業估價者之容移代金估價費用數額，由本府公告之。

四、前點第一項書面審查之應辦理事項如下：

- (一)申請人應完成容積移轉系統之線上登錄及提交作業；未登錄或登錄不正確者，通知限期登錄或補正。
- (二)經審查申請人不符前點第一項第一款或第二款規定者，駁回其申請；其得補正者，另通知限期十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。
- (三)經審查申請人符合規定者，通知其於六十日曆天內辦理容積移轉許可審查流程，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

五、第三點第二項容積移轉許可審查之應辦理事項如下：

- (一)申請書表及相關文件資料不符規定者，通知申請人於十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (二)依第三點第二項第一款辦理捐贈土地者，其辦理事項如下：
- 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理送出基地現地會勘。  
但經土地管理機關出具同意受贈函文者，得免辦理會勘。
  - 2、送出基地經會勘審查不符受贈規定者，申請人應於會勘日之翌日起九十日曆天內，檢送補正資料或辦理變更申請；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (三)依第三點第二項第二款辦理容移代金者，其辦理事項如下：
- 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理估價。
  - 2、經本府核備之容移代金申請案，於核發建造執照時，如其建築之樓地板面積、樓層數、構造或其他必要參數，與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過容許變動範圍時，應重新辦理估價，並應於洽本府工務局辦理放樣勘驗前，洽本府城鄉發展局完成費用繳納之事宜。
  - 3、申請預繳容移代金者，應於本府通知預繳金額之日起三十日曆天內完成繳納，逾期未辦理者，駁回其預繳申請。
- (四)土地管理機關同意受贈或本府通知容移代金繳款後，申請人應於六十日曆天內辦理所有權移轉登記作業及繳納容移代金，並依附表三規定檢附申請書表及相關文件資料，申請核發容積移轉許可函，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。



(五)前款所述文件檢附不齊全者，通知於十五日曆天內補正；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

前項第三款第二目之各參數容許變動範圍，由本府公告之。

六、接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人、地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定。

辦理前項變更且內容變動超過前點第二項之容許變動範圍時，應重新辦理估價。倘變更事項未涉及案件所申請移入容積總量之異動，且內容變動未超過前點第二項之容許變動範圍時，依容移代金所申請移入容積佔所申請移入容積總量比例調整其估價金額。

七、辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。

八、依第三點第二項第二款第三目之預繳容移代金金額，應採用經公會協檢或幹事會初步核定之三家專業估價者提交估價報告書內估價金額最高者。

申請人預先繳納容移代金後，如因找補作業退回部分款項，僅得就已預繳款項額度內申請退回，退回款項以退還繳款人為原則，且不含孳息。

九、依第五點第一項第三款第二目、第六點規定重新估價者，如重估金額大於已繳納之原估價金額，申請人應補繳差額款項。

估價報告書經核定後之容移代金金額於本府通知繳款之日起九十日曆天內有效，逾期則應重新估價。

三家專業估價者提交之報告書內估價金額差距應符合

「不動產估價師法施行細則」第二十條規定。未符合者估價專業者應重新辦理估價。

十、依本府容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，應於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組進行評定審查通過；變更時，亦同。

十一、中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申請案件，得依本府所訂之容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依本規範規定辦理。

# 新北市政府辦理都市計畫容積移轉 申請移入容積量體評定原則

中華民國105年6月15日新北市政府新北府城設字第1051064963號令訂定發布全文6點；並自106年7月1日生效

中華民國107年4月2日新北市政府新北府城設字第1070629598號令修正發布第3點附表，並自107年5月1日起生效

中華民國109年1月7日新北市政府新北府城設字第1090002245號令修正發布第3點條文；並自即日起生效

中華民國109年10月19日新北市政府新北府城設字第1092011855號令修正發布第3點條文；並自110年1月1日生效

中華民國110年4月6日新北市政府新北府城設字第11005877671令修正發布全文6點；並自即日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）規定之容積量體評定機制檢討計算有所依循，以控管各申請容積移轉案件之接受基地容受力，訂定本原則。
- 二、新北市（以下簡稱本市）都市計畫區內申請容積移轉案件，應符合本要點規定。
- 三、依本要點第五點第一項規定應檢討計算可移入之容積總量者，按附表規定評定計算之。
- 四、有關附表內之評定項目含可移入容積基準量、接受基地內部條件及接受基地外部環境改善項目三大項，其中申請評定接受基地外部環境改善項目者，其移入量體不得超過該接受基地內部條件之三分之一。
- 五、依都市更新條例劃定之更新地區，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得加計零點三倍計算之。
- 六、依本要點第七點申請辦理折繳代金估價者，其折繳代金申請移入容積，占接受基地之可移入容積總量之一定比例者，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得依下列規定計算之：

- (一)申請折繳代金比例達百分之六十者，加計零點一倍。
- (二)申請折繳代金比例達百分之八十者，加計零點二倍。
- (三)申請折繳代金比例達百分之百者，加計零點三倍。

前項折繳代金比例，應以加計後容積總量計算之，經加計之積分應以折繳代金方式辦理。

依本點取得積分應於中華民國一百十一年十二月三十一日前申請辦理估價，逾期取消該項積分。

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)					備註	可移入容積值(%)					
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者		八至十九					依據本要點第五點第一項第一款及第二款規定。						
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者		二十											
接受基地內條件	(一) 基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	完整性 大小	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五	1. 完整性部分乙、丙項次可重複計算。 2. 完整性內之任一角度以接受基地內角計算。			
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二										
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三										
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四										
			六千平方公尺以上	甲五										
	完整性	基地最小邊長	八公尺以下	乙一	乙二	0	一	二	三	四				
			八公尺以上，未達二十公尺	乙二	乙三	一	二	三	四	五				
			二十公尺以上	乙三	丙	一	一	二	二	三				
			內角介於六十至一百二十度	丙										
	鄰接計畫道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺		二					1. 接受基地規模應達一千五百平方公尺以上。 2. 接受基地應臨接兩條道路以上，且連接該道路之基地面寬應達十五公尺以上。					
道路寬度十五公尺以上		四												

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	備註	可移入容積值(%)			
接受基地內部條件	(二) 週邊地 建築 物現 況與 公共 設施	基地 境界 線最 小退 縮距 離	三公尺以上	二	1. 指未臨道路側基地境界線，退縮範圍應淨空設計，不得有構造物。 2. 都計法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。			
		現況 公共 設施 (限 公、 兒、 綠 體、 廣)	零點五公頃以上	三	1. 都市計畫所劃定之五項開放性公共設施，未開闢之公共設施不得計入。 2. 距離接受基地任一點五百公尺範圍內之公共設施面積可全數計入。			
		零點二公頃以上，未達零點五公頃	二					
		未達零點二公頃	一					
		TOD 規劃 (距 捷運 車站 或火 車站)	未達三百公尺範圍	二	1. 捷運車站 (1)本項積分以捷運車站或捷運出入口使用之「捷運用地」或「捷運系統用地」或「捷運開發用地」，以基地任一點與其用地之區界線計算距離。 (2)或以實際作捷運車站或出入口使用之其他用地(指位於道路用地或其他公共設施用地上)，以基地任一點與地面層捷運入口之結構體計算距離。 (3)前二款不包含非捷運主管機關原始規劃設計出			
		三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一					

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目			積分(%)	備註	可移入容積值(%)					
接受基地內部條件					入口及非提供一般民眾平時進出使用之緊急出口、進排風設施等。 2. 特等火車站、一等火車站或二等火車站、三等火車站或簡易火車站 (1) 本項積分以實際作火車站使用之「車站用地」，以基地任一點與其用地之區界線計算距離。 (2) 或以實際作火車站使用之「鐵路用地」或「車站專用區」或其他用地土地，以基地任一點與地面層結構體計算距離。 (3) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地始得計入。						
	(三) 送出基地位置	連接	百分之百	三	送出基地任一邊須鄰接受基地。	依本	要點	以折			
			百分之八十以上	二					繳代	金方	式辦
			百分之六十以上，未達百分之八十	一							
接受基地內部條件	公共設施	百分之百	三			(三)					

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	備註	可移入容積值(%)	
接受 基地 內部 條件	(公、 兒、 綠、 體、 廣) 面積 佔送 出基 地總 面積 之比 率	百分之八十以上	二		送 出 基 地 位 置， 除 以 百 分 之 百 折 代 辦 金 辦 理， 得 以 積 分 十 (%) 計 算 外， 其 餘 不 用 之。	
		百分之六十以上，未達 百分之八十	一			
		百分之八十以上	三			
	經本 府主 管機 關公 告應 優先 取得 之公 共設 施用 地	百分之六十以上，未達 百分之八十	二	1. 應優先取得之公共設施 用地，由本府主管機關另公 告之。 2. 本項積分得加計「公共設 施(公、兒、綠、體、廣)面 積佔送出基地總面積之比 率」項目積分。		
	百分之四十以上，未達 百分之六十	一				
	經本府主管機關公告取得方式		一至三			
	送出基地地號為全持分之已開 關道路，並應達送出基地總面積 百分之五十以上		一			



附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	備註	可移入容積值(%)			
(四) 地面 層開 放空 間	廣場式開放 空間	百分之四十以上 法定空地面積	八	1. 本項積分應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市計畫審議原則第一點第一款規定檢討留設，方得計入。 2. 範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 3. 本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 4. 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 5. 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 6. 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。				
		百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六					
		百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四					
		百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二					
	沿街步道式 開放空間	單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	一					
		兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二					
		參側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三					
		單側臨路留設四公尺以上	二					
		兩側臨路留設四公尺以上	四					
		參側臨路留設四公尺以上	六					

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目	積分(%)	備註	可移入容積值(%)			
	(五) 交通問題改善策略	<p>停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準</p>	<p>二</p>	<p>1. 交通分析應經本府交通局確認，提升或不降低周邊道路服務水準(雖維持同一等級，但旅行速率已有下降時，應提出對人、車友善之具體可行措施。) 2. 地面層應檢討物流車停等空間(非裝卸車位)物流宅配、臨停需求應完全於基地內化處理。 3. 本項積分應考量基地情況及周邊環境條件，提出優於新北市都市計畫審議原則及其他規定之交通改善策略，並至少於法定退縮或涉及退縮獎勵範圍後留設八公尺以上之停等空間。</p>			
	(六) 捐贈接受基地內部之公益性設施	<p>社會住宅</p>	<p>二</p>	<p>1. 接受基地規模應達三千平方公尺以上。 2. 捐贈容積樓地板面積應符合都市計畫法新北市施行細則第四十八條規定。</p>			
	<p>公共托育設施</p>	<p>二</p>	<p>3. 相關出入口、停車位及樓層高度應依新北市都市設計審議原則第四點第五款規定檢討。</p>				
<p>老人安養設施</p>	<p>二</p>	<p>4. 管理維護基金應依都市計畫法新北市施行細則第四十八條第四款第四目規定檢討。</p>					

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	備註	可移入容積值(%)					
				5. 捐贈社會住宅應依新北市社會住宅都市設計審議原則規定檢討設置。 6. 應取得相關主管機關同意。						
接受基地外部環境改善項目(不可超過基地內部條件積分之三分	(一) 公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接受基地)	四	1. 本項積分協助開闢綠地、計畫道路等公共設施，應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施辦法」辦理，並取得權管機關同意，始得計入。 2. 開闢面積應大於二分之一申請移入容積樓地板面積且五百平方公尺以上。					
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二						
	(二) 認養公園等公共設施	提供環境改善價金		積分數	1. 本項價金金額(元)以接受基地面積(平方公尺)乘以接受基地法定容積率(百分比)乘以一點三一乘以一萬元再乘以積分數計算之。 2. 考量增加容積引進人口及應負擔之公共設施比率，提供本府環境及公共設施改善價金至本市住宅及都市更新基金。					

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	備註	可移入容積值(%)		
之 一)	(三) 綠色 交通	提供 YouBike 留設位置	二	1. 留設位置以接受基地內部為主。(留設於接受基地外之公設用地及捐贈代金二百萬部分平點分數折半。) 2. 留設單元面積四乘以三十或六乘以二十平方公尺(停車柱-二十柱四十台、管線佈設及獨立電表等相關設施)。 3. 基準容積外所增加之容積樓地板面積達六千平方公尺以上，應加倍留設。 4. 應經本府交通局總體評估網絡並同意設置。			

# 新北市都市更新申請區內容積移轉案件處理原則及流程

中華民國110年1月29日新北更事字第1104650852號函

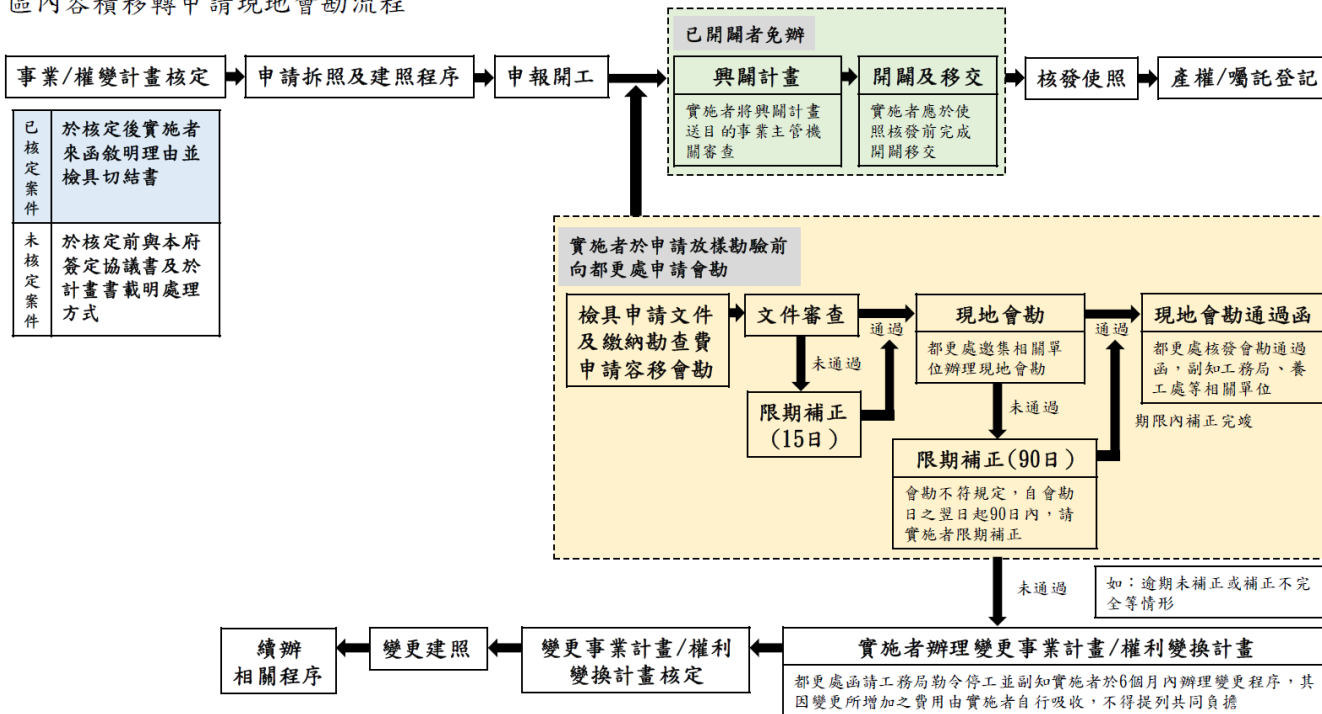
- 一、依本處 110 年 1 月 29 日新北更事字第 1104650852 號簽辦理。
- 二、有關本市都市更新案件申請區內容積移轉，其後續程序應依下列處理原則辦理，隨文檢附處理原則流程圖 1 份供參：
  - (一)申請區內容積移轉之送出基地現地會勘，分為下列情形：
    - 1、核定案件：實施者於案件核定後，來函敘明理由並檢具切結書(需載明若無法於放樣勘驗前拆除土地改良物或占用，以致影響區內容積移轉額度時，承諾停工至完成相關變更程序等內容)，以避免送出基地不符合受贈規定之情形。
    - 2、未核定案件：實施者於案件核定前，應與本府簽定協議書及於計畫書載明處理方式，本處並於核定函載明處理方式，以避免送出基地不符合受贈規定之情形。
  - (二)實施者於申請放樣勘驗前檢具申請文件向本處申請送出基地現地會勘，並依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」第2條規定，繳交勘查費。
  - (三)申請文件尚不符規定者，通知實施者於15日內補正。
  - (四)由本處邀集市府新建工程處、市府養護工程處、市府綠美化環境景觀處、該興闢計畫之目的事業主管機關、所屬轄區地政事務所、所屬轄區區公所及實施者等相關單位辦理現地會勘：
    - 1、送出基地符合受贈規定者，由本處核發現地會勘通過函，並副知市府工務局、市府養護工程處等相關

單位，實施者始得辦理後續程序。

- 2、送出基地不符受贈規定者，實施者應於會勘日之翌日起90日內補正。
- 3、若逾期未補正或補正不完全屬會勘未通過者，由本處函請市府工務局勒令停工並副知實施者辦理變更程序，於送達翌日起180日內擬具變更都市更新事業計畫(倘案件實施方式採權利變換時，應併同變更都市更新權利變換計畫)；其因變更所增加之費用由實施者自行吸收，並不納入共同負擔項目內。
- 4、變更都市更新事業計畫(倘案件實施方式採權利變換時，應併同變更都市更新權利變換計畫)核定後，實施者辦理變更建造執照，始得續辦相關程序。

# 附圖

## 區內容積移轉申請現地會勘流程



# 新北市都市設計審議原則

中華民國95年9月1日臺北縣政府北府城設字第09505957301號公告訂定發布全文1點；並自96年1月1日起實施(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1月27日新北市政府北府城設字第10000920341號公告訂定全文3點；並自100年2月1日起實施

中華民國101年1月6日新北市政府北府城設字第10019299281號公告修正全文9點；並自101年2月1日生效

中華民國102年10月15日新北市政府北府城設字第1022830908號令修正發布第6點條文；並自102年11月1日起生效

中華民國102年12月5日新北市政府北府城設字第1023180483號令修正發布第4、5點條文；並自103年1月1日生效

中華民國104年9月8日新北市政府新北府城設字第1041663386號令修正「新北市都市設計審議原則」，並自104年10月1日起生效

中華民國108年9月18日新北市政府新北府城設字第1081762464號令修正發布全文10點，並自即日起生效

中華民國110年1月14日新北市政府新北府城設字第1100065985號令修正發布全文10點，並自即日起生效

一、新北市政府為執行都市設計及土地使用開發許可審議，依據都市計畫法新北市施行細則第三十七條第四項及四十條規定，訂定本原則。

二、公共開放空間系統：

(一)開放空間設計：

1、開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

2、依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工編第十五章申請開放空間獎勵之案件，應符合下列規定：

(1)沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度六公尺以下部分有效值為一點五，超過六公尺部分有效值為一點零。



- (2) 廣場式開放空間：有效獎勵深度應在十公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，不在此限。
- (3) 頂蓋型開放空間：有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經都設會同意者，得酌予獎勵。
- (4) 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除一點五公尺寬度）。
- (5) 建築物一樓為住宅用途使用（如住戶單元、公共服務空間…等），須自建築物牆面線全長留設二公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。
- (6) 基地內通路、高層建築緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。
- (7) 公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並不得設於一樓夾層及兼作入口門廳使用。

(二) 景觀及救災間隔：

- 1、建築物應自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上建築。
- 2、基地面寬未達十四公尺者：
  - (1) 基地面寬十公尺以上未滿十四公尺，雙側至少留設淨寬一公尺。
  - (2) 基地面寬七公尺以上未滿十公尺，單側至少留設淨寬一點五公尺。
  - (3) 基地面寬未滿七公尺，單側至少留設淨寬一公尺。

(三) 防災通道：

依據土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定：

- 1、鋪面應配合周邊形式態樣整體設計。
- 2、淨寬、淨高應符合防災需求。
- 3、基地內開放空間位置應配合防災通道規劃配置。

(四)前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。

### 三、人行空間及步道系統：

(一)人行空間應就綠帶、設施帶、自行車道及其停車空間、街道家具、指標系統等規劃配置，以維持整體景觀風貌，並依下列原則設計：

- 1、除都市計畫及相關法令另有規定外，基地臨接十公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬三點五十二公尺以上無遮簷人行道及綠帶。基地臨接未達十公尺道路者，應至少留設一點五公尺以上之人行步道。
- 2、人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。
- 3、車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。
- 4、供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- 5、人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。
- 6、地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。
- 7、人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。

(二)整體開發地區各街廓之法定退縮範圍，應依據主管機關提出之設計原則（含自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）辦理。

#### 四、交通運輸系統之設計：

##### (一)停車數量與配置：

1、新建工程應符合一戶設置一機車位。汽、機車位應以平面停車設計為原則。

2、都市計畫書土地使用分區管制要點規定，停車空間經都設會審議同意，得酌予折減者，以下列規定辦理：

(1)單戶專有部分樓地板面積在六十六平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以零點六六倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。

(2)汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之。

(3)申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二目規定，經都設會同意，得酌予調整。

(4)申請案件需提交通影響評估審查者，應依審查通過內容設置停車空間。

##### (二)停車動線設計原則：

1、每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求（如：廠房、大型商場等），經提送交通影響評估審查同意後，

不在此限。

- 2、車道出入口截角半徑應小於一點五公尺。
- 3、汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺。該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
- 4、機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- 5、地面層原則不得設置迎賓車道，除需大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。
- 6、觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，應以內化方式規劃大眾運具動線，減少對外部交通之衝擊：
  - (1)公車招呼站停等區。
  - (2)捷運接駁、社區巴士停等區。
  - (3)計程車招呼站、排班停等區。
  - (4)大客車、遊覽車停等區。

(三)自行車道及自行車停車數量規劃：

- 1、供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，除以升降機連接（通），如設置坡道其坡度不得超過一比十。
- 2、自行車數量以法定機車數量百分之十五單層停放設置。其車位尺寸以零點六公尺乘一點八五公尺設計。

(四)社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物

規劃十戶以下，應依法定車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位）。

(五)都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：

- 1、公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。
- 2、公共停車位超過八十部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。

五、建築基地細分規模限制事項：

(一)申請容積移轉案件須依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理。

(二)商業區：

- 1、除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。
- 2、供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。
- 3、商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。

(三)公益性設施：

- 1、依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性

設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。

- 2、捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
- 3、捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。

#### (四)機房設置：

- 1、機房規劃需考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。
- 2、住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內設置。
- 3、機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。

#### (五)其餘分區悉依本府相關規定辦理。

### 六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(一)建築高度：建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

#### (二)建築風格、造型、色彩：

- 1、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。
- 2、建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響都市景觀之立面，其建築風貌以正面處理。
- 3、陽臺設計：

(1)臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作

陽臺。

(2)工作陽臺及設備管線應遮蔽美化。

(3)空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

#### 4、屋頂形式設計：

(1)屋脊裝飾物高度以不超過六公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。

(2)屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。

#### 5、建築物照明設計：

(1)建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。

(2)位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。

(3)一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。

#### 6、廣告招牌設計：

(1)僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。

(2)LED電視牆應避免設置於影響道路交通節點處及臨住宅側。

7、基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。

(三)水岸建築量體配置原則：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件（如附圖一），開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於十五公尺以上者，應依下列規定檢討：

1、整體開發地區（如：市地重劃及區段徵收地區），

建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於百分之七十；但建築物裙樓高度十二公尺（絕對高度）以下不在此限。

2、其他非整體開發地區（如附圖二）：

(1)面臨環河道路及面臨河岸第一排之建築基地，建築物對角線不得超過五十公尺或依前目規定檢討。

(2)其餘建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計。

七、環境保護設施：

(一)資源回收、垃圾暫存及操作空間：

1、應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。

2、優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。

3、倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。

(二)低衝擊開發設計：

基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

(三)因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都設會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。

八、景觀計畫：

(一)景觀植栽設計原則：

1、植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。

2、喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達五公分



以上。

- 3、植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。
  - 4、人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
  - 5、基地內人行道退縮寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
  - 6、沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。
- (二)基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。
- (三)基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條及都市計畫書管制事項，倘確有困難及各該都市計畫書有授權放寬者得依下列方式補償：
- 1、可綠化部分應全部綠化。
  - 2、增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化（補足面積）。
  - 3、綠覆率應達百分之百。
- (四)本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：
- 1、採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
  - 2、灌木以實際面積加百分之五十計算。
  - 3、地被植物以被覆面計算。
  - 4、以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。

- 5、景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。
- 6、建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。

(五)圍牆、綠籬設置：

- 1、提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。
- 2、前項以外之建築得以綠籬（含一百二十公分以下鐵網）規劃。
- 3、確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於一百二十公分，牆面鏤空率須達百分之七十以上，牆基高度不得高於二十公分。

九、管理維護計畫：

(一)申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫：

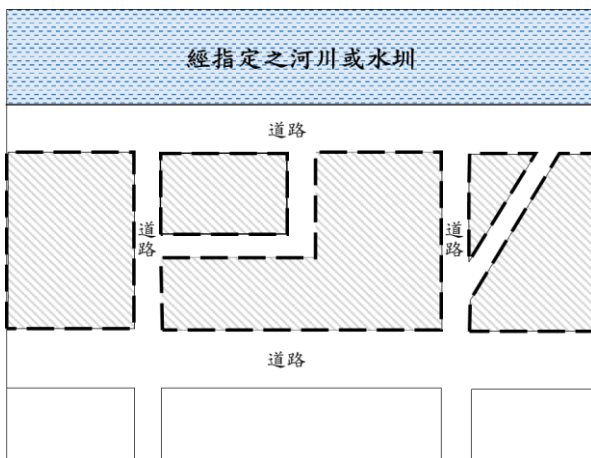
- 1、留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。
- 2、捐贈或設置公益空間者。
- 3、都市計畫變更回饋公共停車者。


(二)前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。

十、其他：

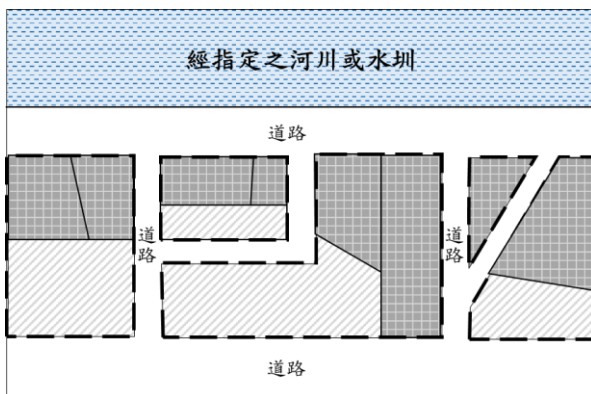
- (一)公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。
- (二)本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。


附圖一 面臨水岸建築第一街廓示意圖





 第一街廓範圍

附圖二 其他非整體開發地區示意圖



 第一街廓範圍

 面臨環河道路及面臨河岸第一排建築基地

 其餘建築基地

附表一

米高徑（公分）	樹冠直徑（公尺）	綠覆面（平方公尺）
5-7	1.5	10
8-10	1.5	15
大於 10	2	20

米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。

# 新北市公共開放空間管理維護基金 計算管理運用要點

中華民國104年3月19日新北市政府新北府城設字第1040393869號令訂定發布全文9點；並自即日生效

- 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第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用，以落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全與公益性，進而達到永續利用之目的，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。
  - (一)建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。
  - (二)依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。
  - (三)建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。
- 三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。

前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。

前兩項之維護管理費用計算方式圖例如附圖。
- 四、起造人於申請使用執照時，應檢附公共開放空間管理維護

執行計畫表（以下簡稱執行計畫表）、竣工圖說及現況照片以憑勘驗。

前項執行計畫表如附件，應載明下列事項：

- (一) 公共開放空間範圍。
- (二) 公共開放空間面積。
- (三) 公共開放空間管理維護基金金額。

五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：

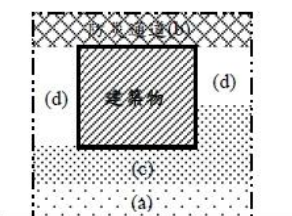
- (一) 公共開放空間設施物維修或更新費用。
- (二) 公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
- (三) 公共開放空間所需水電及清潔費用。
- (四) 公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
- (五) 其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

六、管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。

七、管理委員會（管理負責人）未依執行計畫表妥善運用公共開放空間維護管理基金者，得依公寓大廈管理條例第三十六條第一項第七款及第四十八條規定處理。

八、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應將執行計畫表列入產權移轉交代。

九、本要點未規定者，適用其他法令規定。

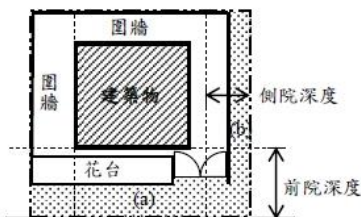


基地面前計畫道路

左列建築基地公共開放空間維管費用：

$$[(a)+(b)] \times 1,625 \text{ 元} + (c) \times 5,000 \text{ 元}$$

- (a)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
- (b)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
- (c)：建築基地綜合設計(申請容積獎勵)面積
- (d)：社區使用不對外開放範圍

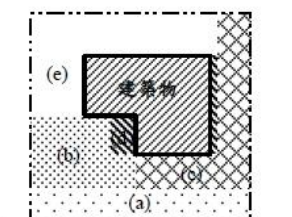


基地面前計畫道路

前院、側院範圍內設置圍牆之情形，  
僅就圍牆外開放部分計算維管費用：

$$[(a)+(b)] \times 1,625 \text{ 元}$$

- (a)：前院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積
- (b)：側院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積



基地面前計畫道路

申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算  
維管費用：

$$[(a)+(b)] \times 5,000 \text{ 元} + (c) \times 1,625 \text{ 元}$$

- (a)：都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
- (b)：基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
- (c)：容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積
- (d)：免供公眾使用之緩衝空間
- (e)：社區使用不對外開放範圍

※備註：面積計算單位皆為平方公尺。

## 附圖 維護管理費用計算方式圖例

公共開放空間管理維護執行計畫表		
	申請人／起造人（請簽章）	
	建築師（請簽章）	
	公共開放空間範圍面積	
	無申請容積獎勵範圍 面積(a)	
	申請容積獎勵範圍 面積(b)	
	公共開放空間管理維護基金金額	
	$(a) \times 1,625(\text{元}) + (b) \times 5,000(\text{元})$	
	備註	
<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。</p> <p>管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>		



# 新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點

中華民國108年5月23日新北市政府新北府城規字第1080910972號令訂定發布全文3點；並自107年11月7日生效

中華民國109年12月24日新北市政府新北府城都字第1092451139號令修正發布第2點，並自110年1月1日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使私人捐建之公益性及供公眾使用設施或空間（以下簡稱設施空間），其管理維護經費之計算、繳納方式有所依循，依都市計畫法新北市施行細則第四十八條第五項規定，訂定本要點。
- 二、設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。  
前項管理維護經費計算及繳納方式，本府各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。
- 三、設施空間管理維護經費應專款專用於該設施空間之維護及管理事項。

# 解釋函釋

# 都市更新條例解釋

<b>釋-1</b>	內政部營建署 109.11.02 營署更字第 1090079001 號函
<b>主旨</b>	關於都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布前(下稱本條例修正前)第 20 條及都市更新權利變換實施辦法 108 年 6 月 17 日修正公布前(下本辦法修正前)第 8 條規定涉及都市計畫變更之評價基準適用疑義案，復請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 109 年 10 月 15 日新北城更字第 1094711480 號函。</p> <p>二、按本辦法修正前第 6 條第 1 項規定，權利變換前各宗土地、及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於「評價基準日」之權利價值，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。另上開所稱評價基準日，按本辦法修正前第 8 條規定，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。其明定權利變換之更新前、後各項權利價值應以同一日期作為評定基準，並規範其評定基準日之擇定，應於權利變換計畫報核前 6 個月為原則。</p> <p>三、另查都市更新涉及都市計畫變更之評價基準適用，本署以 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函、104 年 1 月 9 日營署更字第 1030084221 號函釋在案(隨文檢附)。至貴局所詢個案，承循都市計畫變更辦理都市更新事業，其各筆土地之更新前權利價值，否以都市更新事業計畫報核時(變更前)土地使用分區評估 1 節，因涉及其都市計畫變更之意旨，且其影響各土地所有權人權益甚，故請依都市計畫內容釐清本意，並參的上開規定及函釋，衡酌個案合理性及可行性，本於權責卓處。</p>
<b>釋-2</b>	內政部營建署 110.04.22 營署更字第 1101075306 號函
<b>主旨</b>	關於所詢都市更新事業案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義 1 案，復請查照。

<p style="text-align: center;"><b>說明</b></p>	<p>一、復貴處 110 年 3 月 5 日新北更事字第 1104652467 號函。</p> <p>二、有關都市更新涉及都市計畫變更之評價基準日適用，本署 109 年 11 月 2 日營署更字第 1090079001 號函復，並隨文檢附 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函、104 年 1 月 9 日營署更字第 1030084221 號函（諒達）在案。合先敘明。</p> <p>三、至所詢個案，查其都市更新案係依都市計畫變更而辦理，且經貴處所述（略以）：「實施者選擇採都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核，並已於都市更新事業計畫載明都市計畫調整內容，所有權人已知悉相關內容。考量權利變換作業係執行該都市更新事業之分配，既所有權人以原都市計畫之土地使用分區參與更新，故得否於都市更新事業計畫其他應表明事項表明估價原則，載明更新前各宗土地權利價值係以都市更新事業計畫報核時之土地使用分區（都市計畫變更前）為價值評估基礎，以為後續權利變換估價遵循」1 節，查不動產估價技術規則第 124 條規定：「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。」至本案更新前各宗土地權利價值查估時之土地使用分區界定疑義，係屬估價條件之界定，應由委託人（實施者）依都市更新案委託事項為之。爰請貴處就本案變更都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明，並由貴府都市更新及爭議處理審議會審酌相關權利人權益、個案合理性及可行性後本權責處理。</p> <p>四、另建議類此案件請貴處採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送方式處理。</p>
<p><b>釋-3</b></p>	<p>內政部營建署 110.04.26 營署更字第 1100028183 號函</p>
<p><b>主旨</b></p>	<p>關於都市更新會設立管理及解散辦法第 10 條涉及公有土地會員出席及議決比率計算執行疑義 1 案，復如說明，</p>

	請查照。
說明	<p>一、復貴府 110 年 4 月 16 日新北城更字第 1104654241 號函。</p> <p>二、按都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第 10 條本文規定：「會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之」，另按本辦法第 9 條規定，會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席，先予敘明。</p> <p>三、所詢更新單元範圍內之公有土地管理機關，如未依上開規定由其代表人或指派代表出席，亦未以書面委託他人代理出席都市更新會會員大會，自不得視同其有出席並計入出席人數及出席者之面積計算。至涉及本辦法第 10 條但書所列各款重大事項之決議，依其規定係以經會員人數及其面積超過 1/2 同意行之，未明文以出席者為限，至於同意之形式，法無明文，宜以所附同意文件是否明確且完整表達同意所提決議事項之意思表示，以為認定。</p>

# 新北市政府有關都市更新條例解釋

<b>新北-1</b>	新北市政府城鄉發展局 110.05.21 新北城更字第 1104655727 號
<b>主旨</b>	有關本市都市更新權利變換計畫案於核定後公告禁止事項之執行，邇後以申請制方式辦理，請貴單位協助轉知所屬會員，請查照。
<b>說明</b>	一、依都市更新條例第 54 條及社團法人新北市都市更新學會 110 年 4 月 29 日新北都更字第 1100429002 號函辦理。 二、為使本市都市更新權利變換計畫案於核定後公告禁止期限 2 年之時程，於實務操作上更符合不同個案推動需要及實施者之權益保障，邇後都市更新權利變換計畫核定後公告禁止事項，改由實施者自行評估公告禁止之適當時點，以函文方式一併檢具範圍圖、土地及建築物所有權人清冊，向市府提出申請，並以 1 次為限，且市府 1 次公告禁止期限為 2 年；另倘已經市府公告禁止事項者，不得再依前開規定申請公告禁止事宜。

