

檔 號：

保存年限：

# 新北市政府城鄉發展局 開會通知單

受文者：社團法人新北市都市更新學會

發文日期：中華民國108年3月22日

發文字號：新北城更字第1084212566號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新單元劃定基準修正草案1份(1082004165\_2\_108D2000440-01.pdf)

開會事由：召開新北市都市更新單元劃定基準修正草案研商會議

開會時間：108年3月26日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主持人：張處長溫德

聯絡人及電話：鄧涵瑛 (02)29506206分機308

出席者：彭委員建文、汪委員俊男、孫委員振義、江委員明宜、陳委員玉霖、林委員育全、金委員家禾、洪委員迪光、社團法人新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市土木技師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、內政部營建署、新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府地政局、新北市政府消防局、新北市政府財政局、新北市政府農業局、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府法制局

列席者：新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府都市更新處更新推廣科、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：

備註：

- 一、依108年1月30日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第23條第3項規定：「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



\*1084212566\*



新北市都市更新單元劃定基準修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>名稱： 新北市都市更新單元劃定基準</p>	<p>名稱： 新北市都市更新單元劃定基準</p>	<p>本基準名稱。</p>
<p>第一條 新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十三條之規定，特訂定本基準。</p>	<p>一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。</p>	<p>依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並配合本條例修訂法令依據條次。</p>
<p>第二條 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。</p>	<p>二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。</p>	<p>依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次及文字修正。</p>
<p>第三條 本基準<u>相關名詞定義如下：</u> 一、<u>街廓</u>：係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。 二、<u>非都市發展用地</u>：係指<u>農業區、保護區、河川區、行水區、風景區</u>等非屬開發建築用地。</p>	<p>三、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、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。</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次。 二、敘明本基準之相關名詞定義，納入原第三點所定「街廓」、「非都市發展用地」、原第五點第二項「相鄰土地已開發完成」、原第八點第二項「建築物投影比」及第四條「整體開發地區」等名詞定義。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>三、整體開發地區：係指都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式等之地區。</u></p> <p><u>四、相鄰土地已開發完成：係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達三十年之防火構造物。</u></p> <p><u>五、建築物投影比：<math>A^0/A^1</math>。</u></p> <p><u><math>A^0</math>：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之違章建築總投影面積。</u></p> <p><u><math>A^1</math>：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。</u></p>		
<p>第四條 自行劃定之更新單元，不得位於非都市發展用地及開發完成後未達 30 年之<u>整體開發地區</u>。但都市計畫書規定得<u>辦理都市更新者，不在此限。</u></p> <p>前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主</p>	<p><u>四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。</u></p> <p>前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並配合本條例施行細則修訂法令依據條次。。</p> <p>二、刪除第一項「農業區、保護區等」文字，並將「非都市發展用地」之定義另訂於第三條。</p> <p>三、依都市計畫指定以整體</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則<u>第二十二條</u>所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>開發辦理之土地，在完成開發工程後，應已具備完善之公共設施及方整可開發之建築用地，並已完成促成都市土地有計畫之開發利用，故整體開發(市地重劃、區段徵收)地區完成開發工程後達一定期限方能再辦理都市更新。</p>
<p><u>第五條</u> 於同一街廓自行劃定之更新單元，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、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且臨路總長度應達二十公尺，並應符合下列規定之一：</p> <p>一、為完整之計畫街廓者。</p> <p>二、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>三、臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。</p>	<p><u>五、(第一項)</u>於同一街廓自行劃定之更新單元，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、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且臨路總長度應達二十公尺，並應符合下列規定之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次。</p> <p>二、刪除第二項「已開發完成」之定義另訂於第三條。且為明確跨街廓劃定單元亦應檢討指標及建築物投影比，原第三項規定另訂於第六條。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>四、相鄰土地已開發完成且無法合併更新，其面積達一千平方公尺且一次完成更新者，或達五百平方公尺且更新單元內之土地有下列情形之一者：</p> <p>(一)經政府代管。</p> <p>(二)依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。</p> <p>(三)祭祀公業土地。</p> <p>(四)以日據時期會社或組合名義登記。</p> <p>(五)以神明會名義登記。</p> <p>(六)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。</p> <p>五、面積達五百平方公尺，有下列情形之一，並經<u>本市</u>都市更新審議委員會同意者：</p> <p>(一)更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。</p> <p>(二)合法建築物座落之基地面積與其他土地</p>	<p>(四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達一千平方公尺且一次完成更新者，或<u>其</u>面積達五百平方公尺且更新單元內之土地有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經政府代管。</li> <li>2. 依土地法第七十三條之一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> </ol> <p>(五)面積達五百平方公尺，有下列情形之一，並經<u>新北市</u>(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。</li> <li>2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上</li> </ol>	

修正條文	現行條文	說明
<p>上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採百分之百協議合建者。</p> <p>(三)更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。</p> <p>(四)更新單元內夾雜公有土地者。</p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>	<p>之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採百分之百協議合建者。</p> <p>3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。</p> <p>4.更新單元內夾雜公有土地者。</p> <p><u>前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達三十年之防火構造物。</u></p> <p><u>於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：</u></p> <p><u>(一)其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。</u></p> <p><u>(二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</u></p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>	
<p>第六條 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元，應一次更新完成，且<u>不影響各街廓內相鄰土地之開發</u>，並同時符合下列規定：</p> <p>一、其中任一街廓之更新單元，<u>建築基地</u>應符合第五條第一項第一款至第三款規定之一。</p> <p>二、<u>相鄰街廓之更新單元</u>，應合併檢討第八條之建築物投影比及第九條之指標。</p>	<p>五、<small>(第二項)</small>於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：</p> <p>(一)其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。</p> <p>(二)<u>應一次完成更新</u>，且<u>不影響各街廓內相鄰土地之開發</u>。</p>	<p>原第五點第二項規定訂於此條文，並明訂跨街廓更新單元之建築物投影比及指標之認定。</p>
<p>第七條 自行劃定之更新單元，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。</p>	<p>六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並修正條次。</p> <p>二、修正原條文所指地主為土地及合法建築物所有權人。</p>
	<p>七、<u>經劃定應實施更新之地</u></p>	<p>本條刪除，另訂於「新北市</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>區，尚未擬定都市更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為擬定都市更新計畫之參考。</u></p>	<p>劃定更新地區作業辦法」(草案)辦理。</p>
<p>第八條 自行劃定之更新單元，應符合下列建築物投影比：</p> <p>一、<u>位於一般地區，其建築物投影比不低於三分之一。</u></p> <p>二、<u>位於法定山坡地，其建築物投影比不低於二分之一。</u></p> <p>三、<u>如更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五條第一項第四款第一目至第六目之情形者，其建築物投影比不低於四分之一。</u></p>	<p>八、<u>(第二項)前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：</u></p> <p>(一)<u><math>A^0/A^1 \geq 1/3</math>。</u></p> <p>(二)<u>位於法定山坡地：<math>A^0/A^1 \geq 1/2</math>。</u></p> <p>(三)<u>如更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款第一目至第六目之情形者：<math>A^0/A^1 \geq 1/4</math>。</u></p> <p><u><math>A^1</math>：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。</u></p> <p><u><math>A^0</math>：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之</u></p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次。</p> <p>二、原第八點第二項規定有關 <math>A^0/A^1</math> 係指建築物投影比，其定義及計算公式另訂於第三條。</p> <p>三、原第八點第一項另訂於第九條。</p>



修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 <u>未經劃定應實施更新之地區，自行劃定之更新單元，更新單元內屋齡三十年以上建築物之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，但屬高潛勢土壤液化地區，其建築物屋齡為二十年以上。</u></p> <p><u>前項更新單元應符合第四條至第八條規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表所列指標一項：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二、面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路面寬達二十公尺以上。</u></p>	<p><u>違章建築總投影面積。</u></p> <p>八、<u>(第一項)未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達二十年，其餘更新單元內建築物屋齡達三十年，其投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。</u></p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並修正條次及文字。</p> <p>二、因應本府都市更新政策主要於捷運場站周邊及主要幹道沿線，故新增兩項指標於本條第二項且僅須符合一項即可申請自行劃定單元，並配合本條例第六條第一、二、三、六款修訂附表指標項目。</p>
	<p>九、<u>符合前點規定自行劃定更新單元者，土地或合法</u></p>	<p>本條刪除，另訂於「新北市劃定更新地區作業辦法」(草案)辦理。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>建築物所有權人或實施者得依下列各款規定之一，併同擬具事業概要，建議本府作為劃定更新地區之參考：</u></p> <p><u>(一)就事業概要之更新單元所在完整街廓或適當範圍擬定都市更新計畫草案。</u></p> <p><u>(二)更新單元同時符合下列規定，並檢附劃定更新地區說明書：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 為完整之計畫街廓或面積達五千平方公尺以上且基地形狀方正。</u></li> <li><u>2. 臨接八公尺以上計畫道路，且基地臨路總長度達五十公尺以上。</u></li> <li><u>3. 屋齡達三十年以上之合法建築物座落之基地面積或投影面積達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二分之一以上。</u></li> <li><u>4. 申請容積獎勵項目應包含新北市都市更新</u></li> </ol>	

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>建築容積獎勵核算基準第五點至第七點，且該三項獎勵額度合計應達法定容積百分之二十五以上。</u></p> <p><u>5. 事業概要同意比例應達更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。</u></p> <p><u>前項建議劃定之更新地區，由本府依本條例第八條規定辦理；其更新地區或更新單元之範圍、土地使用及建築物用途或型態、公益(公共)設施之設置或捐贈等事項，得由本市都市計畫委員會審議調整。</u></p>	
	<p><u>十、申請自行劃定更新單元或依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達本條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌</u></p>	<p>本條刪除，另於第十一條敘明申請籌組都市更新會時應檢討更新單元，其相關文件將另訂相關規定。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>組都市更新團體時，應檢附下列文件：</u></p> <p><u>(一)都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。</u></p> <p><u>(二)地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。</u></p> <p><u>(三)符合第六點規定未造成相鄰土地無法單獨建築之建築師簽證文件。</u></p> <p><u>(四)符合第八點第一項指標、第二項公式規定之分析說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。</u></p> <p><u>(五)除位於本府公告免指定建築線之地區外，應檢附建築線指定(示)圖。</u></p> <p><u>(六)涉及連棟建築物部分納入更新單元者，應檢附未納入部分之建築物於施工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、相關專業師簽證。</u></p>	
<p>第十條 自行劃定之更新單元，全部以整建維護方</p>	<p>十一、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五條至第九條規定之限制：</p> <p>一、<u>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，應立即拆除或應予修繕補強者。</u></p> <p>二、<u>合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p> <p>四、<u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：</p> <p>(一)<u>為避免重大災害之發生。</u></p> <p>(二)<u>合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。</u></p> <p>(三)<u>高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</u></p> <p><u>前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達三十年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。</u></p>	<p>修正條次。</p> <p>二、為明確「為避免重大災害之發生」之認定，並考量危險及老舊建築物、耐震不足及其他有危險之虞之情形，故本條第一項第一款與第三款合併，並新增第三款及第四款。</p> <p>三、為促進都市土地有效利用，針對危險老舊建築物併同鄰地更新者，參考「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第二項之精神，擴大範圍不得超過危險老舊建築物之基地面積。</p>

修正條文	現行條文	說明
<u>基地之面積。</u>		
<p>第十一條 本基準所列事項，應於<u>事業概要或申請籌組都市更新會時</u>載明；其依本條例<u>第二十二條</u>第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>十二、本基準所列事項，應於<u>事業概要中</u>載明；其依本條例<u>第十條</u>第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>一、依據中央法規標準法規定，修訂點次為條次，並修正條次且配合本條例修訂法令依據條次。</p> <p>二、考量申請籌組都市更新會時，亦需確定更新單元範圍，增訂相關文字，以為明確。</p>
<p>第十二條 本基準自<u>公布</u>日起<u>施行</u>。</p>	--	<p>新增本基準自公布日施行。</p>

附表、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元重建區段建築物及地區環境評估狀況

項次	修正指標	項次	現行指標	說明
		一	<u>擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。</u>	一、本項刪除。 二、配合本條例修法後，劃定單元應符合更新條例第六條第一、二、三、六款；且考量判斷具有危險之虞之建物不能僅以建物結構作為判斷依據，故刪除本項指標。惟針對具有危險之虞判斷亦可評估符合指標二、九與否。
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例達二分之一以上。	二	<u>擬申請之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例達二分之一以上。</u>	項次調整及文字修正。
二	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	三	<u>擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。</u>	一、項次調整及文字修正。 二、針對法定停車位數量檢討之法令依據應以現行建築技術規則檢討之，另新增認定方式於檢核表。

項次	修正指標	項次	現行指標	說明
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法定容積。	四	<u>擬申請之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法定容積。</u>	項次調整及文字修正。
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。	五	<u>擬申請之更新單元符合下列規定之一者：</u> (一) <u>非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。</u>	一、項次調整及文字修正。 二、考量巷道狹小於不同使用分區之規定一致性，原(一)、(二)指標合併。
	(二) <u>工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。</u>			
	(二) <u>經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。</u>			一、本項新增。 二、考量巷道狹小致救災不易，新增消防局公布之狹小巷道火災搶救不易地區之適用，其認定方式以「新北市政府消防局狹小巷道火災搶救不易地區列管清冊」 <a href="https://goo.gl/HpiwyD">https://goo.gl/HpiwyD</a> 。



項次	修正指標	項次	現行指標	說明
五	<p>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、兒童遊戲場等五項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：</p> <p>(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，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。</p> <p>(二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。</p>	六	<p>擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：</p> <p>(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，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。</p> <p>(二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。</p>	<p>一、文字修正，並明確敘明其更新後土地產權應移交本府。</p> <p>二、配合本條例修法後，劃定單元應符合更新條例第六條第一、二、三、六款，故刪除涉及公共設施距離之內容。</p>

項次	修正指標	項次	現行指標	說明
		七	<p><u>擬申請之更新單元位於下列地區之一者：</u></p> <p><u>(一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。</u></p> <p><u>(二)位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。</u></p> <p><u>(三)位於面積達一千平方公尺以上之</u></p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、未符合本條例第六條第一、二、三、六款，應予以刪除。</p>
		八	<p><u>擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。</u></p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、未符合本條例第六條第一、二、三、六款，應予以刪除。</p>
六	更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：	九	<p><u>擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：</u></p> <p><u>(一)更新單元內現有建築物經建</u></p>	<p>一、項次調整及文字修正。</p> <p>二、本項(一)1.指標，有關建築物耐震能力評估之認定修訂為</p>

項次	修正指標	項次	現行指標	說明
	<p>(一)<u>都市危險及老舊建築物結構安全耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級之棟數比例達二分之一以上。</u></p>		<p>建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：</p> <p>1. <u>於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。</u></p>	<p>依據「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」所定之結構安全耐震能力初步評估。</p>
	<p>(二)建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。</p>		<p>2. 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。</p>	
七	<p>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<u>3</u>公尺之幢數比例</p>		<p>(二)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<u>3</u>公尺之幢</p>	<p>原第九項(二)指標係屬防火檢討，故另列指標項，內容未修正。</p>

項次	修正指標	項次	現行指標	說明
	達三分之二以上。		數比例達三分之二以上。	
八	<p>更新單元位於<u>下列災害高潛勢地區情形之一</u>：</p> <p>(一)更新單元位於<u>新北市土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。但應於事業計畫載明施作地質改良工程圖說。</u></p> <p>(二)更新單元位於<u>排水不良高潛勢地區。但應於事業計畫載明基地內雨水流出抑制設施設置圖說。</u></p>	十	<p>擬申請之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。</p> <p>(註:於都市更新事業計畫申請報核需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。)</p>	<p>一、項次調整及文字修正。</p> <p>二、本項修訂(一)指標內容，考量地區排水不良問題，影響居住安全及品質甚鉅，故新增(二)指標。</p> <p>三、本項指標係屬災害潛勢，各項高潛勢地區之認定應以新北市政府公告內容為準，認定方式納入檢核表說明。且本項應於事業計畫載明之圖說應具備文件，將另訂相關規定。</p>

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。」，故市府需配合上開條文於本條例修正現行「新北市都市更新單元劃定基準」（以下簡稱本基準），並提送本市都市計畫委員會審議通過。

二、本基準係自90年8月21日發布後，已歷經多次修正，其主要是配合當時都市發展狀況及案件執行情形，提出合宜的措施，並以加速都市更新推動為目的，同時達到都市更新正當性與公益性。而本次修正除配合本條例修正內容調整外，亦考量市府實際審議經驗及個案執行情形，研擬本基準修正草案如後。本次會議邀請專家學者、相關公會與學會及相關單位共同研商，以讓都更法令更臻完善。

三、議程：(一)作業單位說明；(二)綜合討論；(三)臨時動議；(四)散會。

四、請各單位撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。

五、為推動節能減碳，市府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

2019-03-22  
交 10:12:24 章