

## ※簡易都更說明

為加速改善都市整體防災、居住安全、生活環境品質等，本市提供辦理老舊房屋重建除了採「都市更新」程序外，若已整合全部所有權人同意，基地條件符合一定態樣，且重建後環境品質提升（如退縮人行步道、降低建蔽率等），即能申辦「簡易都更」，加速老舊窳陋地區重建。

一、法令依據：新北市變更三重等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書第十點執行原則。

二、適用地區：

(一) 都市計畫屬三重、板橋、中和、永和、新莊、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林（含樹林、三多里地區、山佳地區）、淡水（含淡水、竹圍地區）、泰山、五股、八里（含現臺北港特定區、龍形地區）、瑞芳、澳底等 20 處土地使用分區管制地區。

(二) 但不得位於本市公辦更新地區、現行本市受理都更事業之更新單元及本市劃定之更新地區且依都市更新條例第 24 條規定公告為禁限建者等地區者。

三、基地條件：

(一) 屬商業區、住宅區建築基地面積 $\geq 1000 \text{ m}^2$ 。

(二) 建築基地前面基地線所臨道路寬度 $\geq 8\text{m}$ ，且基地臨路總長度 $\geq 20\text{m}$ 。

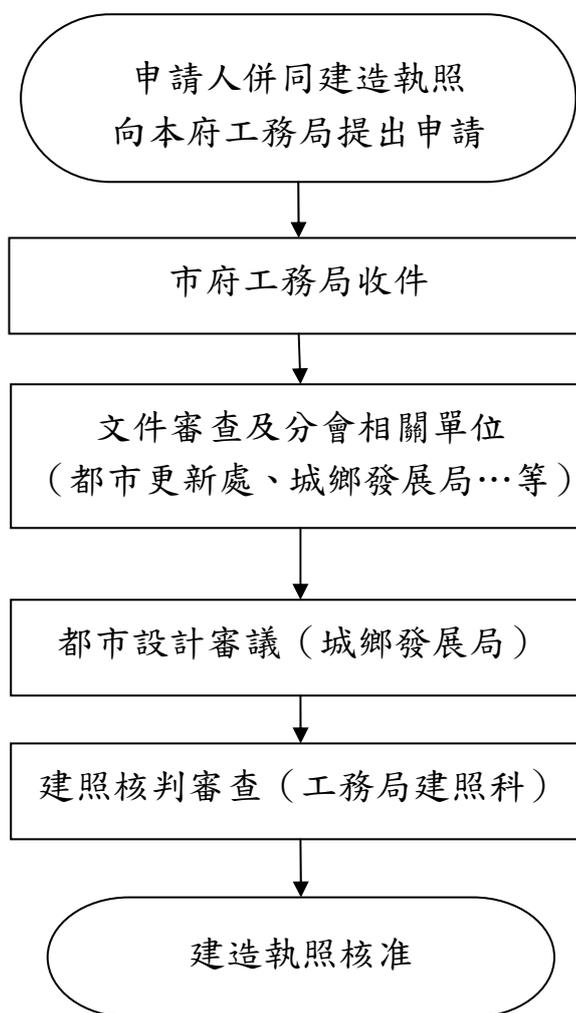
(三) 基地內 30 年以上合法建物投影面積佔基地面積 50% 以上。

(四) 設計建蔽率低於法定建蔽率 10%。

(五) 臨建築線退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限） $\geq 4$  公尺建築，且不得重複申請相關開放空間獎勵。

四、申請本項獎勵需經本市都市設計審議委員會審議，得增加基準容積 15%，另除本項獎勵外，都市計畫土地使用分區管制規則其餘獎勵項目亦得申請，獎勵上限仍不超過土管相關規定，但臨建築線退縮面積，不得重複申請建築技術規則所訂開放空間獎勵。

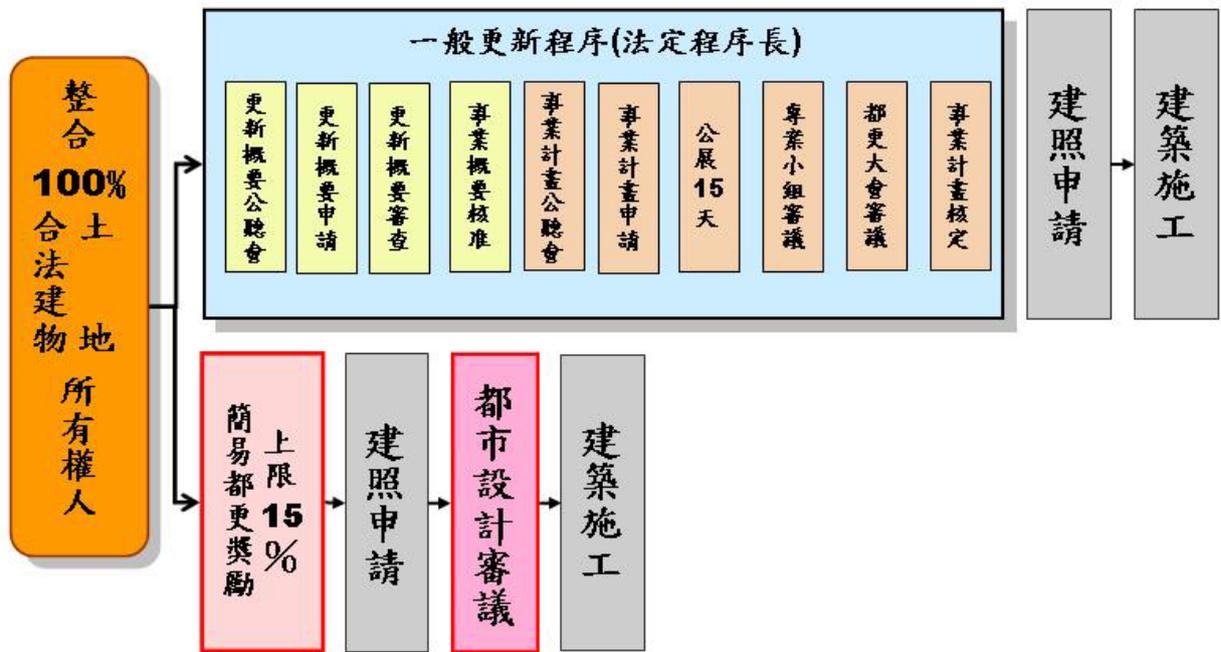
※申請程序（循一般建照程序向市府工務局申請）：



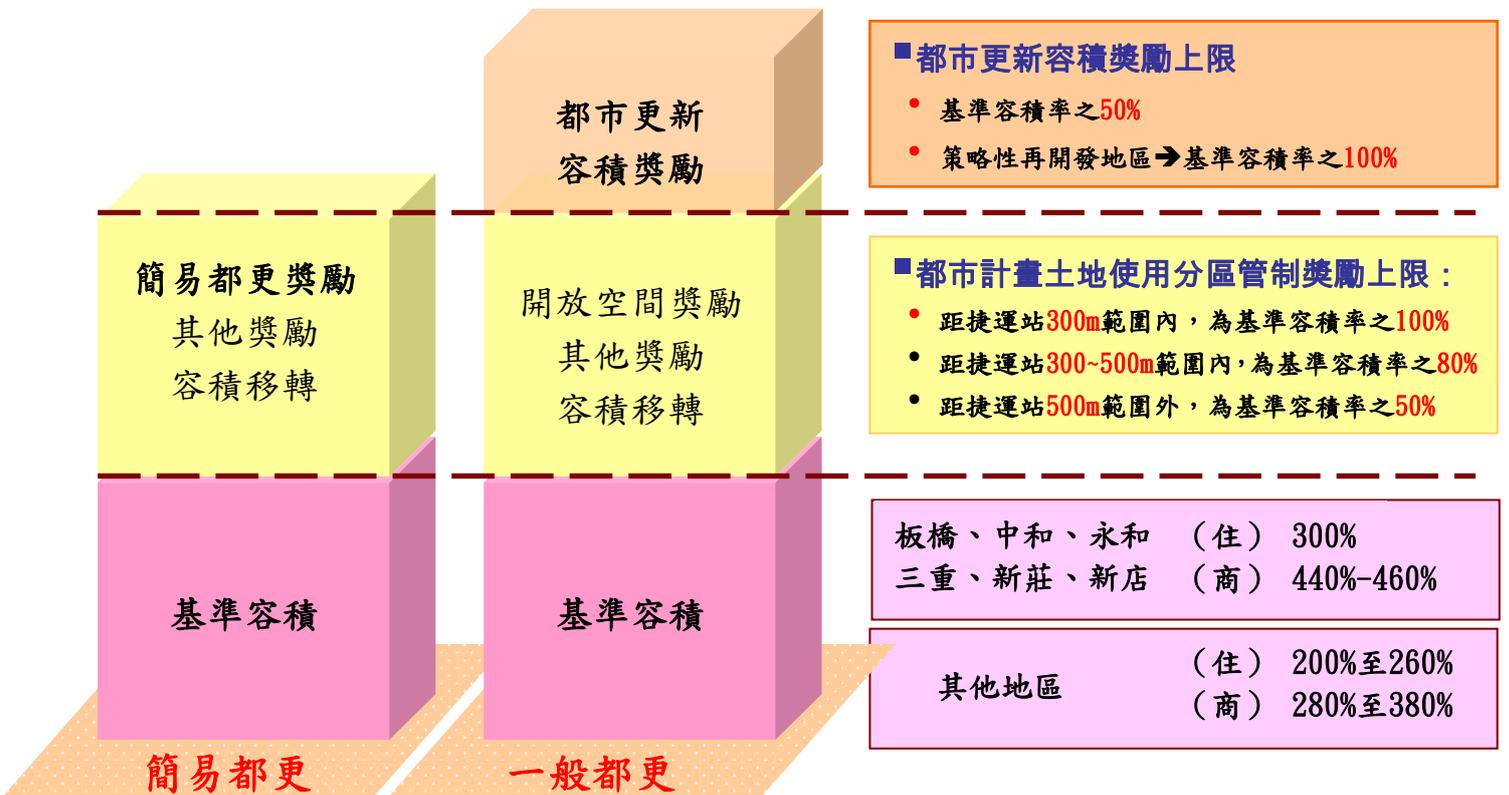
簡易都更流程示意圖

※簡易都更與一般都更比較

一、流程比較



二、容積結構說明



※ 附件：

## 壹、新北市變更三重等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書第十點

第十點 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

- (一)屬商業區、住宅區建築基地面積為 1,000 平方公尺以上。
  - (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
  - (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。
  - (四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
  - (五)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(造型板、雨遮不在此限) 4 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。
- 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

## 貳、新北市變更三重等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書第十點執行原則

中華民國 102 年 8 月 22 日新北市政府北府城更字第 1020006638 號令發布

- 一、本市「變更三重等 20 處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第十點(以下簡稱本點)第一項後段但書規定本府認定應整體實施更新者，包含如下：
  - (一)本市公辦更新地區。
  - (二)已核准且尚未失效之都市更新事業概要或已申請報核都市更新事業計畫單元。
  - (三)經本市劃定應實施都市更新地區且依都市更新條例第二十四條規定公告為禁限建者。
- 二、本點第一項第五款之退縮面積，不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。
- 三、申請本點獎勵之基地，非屬都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項所稱實施都市更新地區。