

變更三重等21處土地使用 分區管制要點第十點案 公開展覽說明會

新 北 市 政 府
民 國 1 0 2 年 1 1 月 1 日

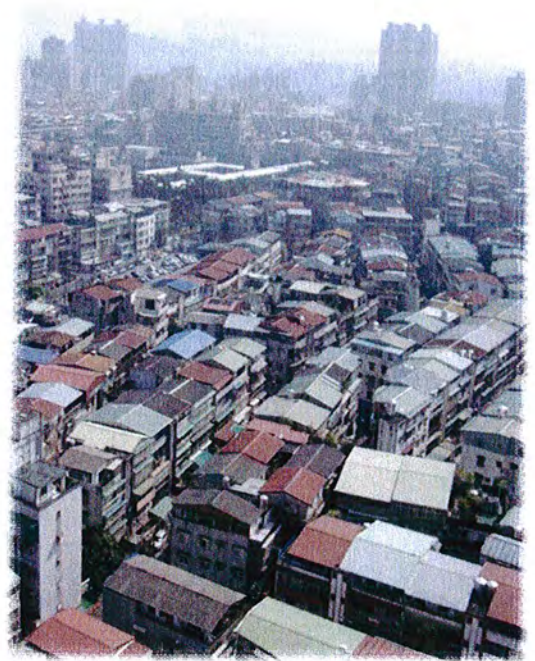
一、計畫緣起

❖ 發展現況

- 30年以上住宅戶數56.9萬戶（佔37.9%）
- 老舊公寓面臨課題
 - ✓ 耐震係數不足
 - ✓ 缺乏停車及防救災空間
 - ✓ 巷弄普遍狹小

❖ 配合中央防災都更政策推動，
加速老舊窳陋地區重建。

❖ 提供多元的重建途徑與機會，
促進環境改善。



二、現行土地使用分區管制要點第十點規定

基地現況態樣	臨路條件	建築配置
<ul style="list-style-type: none">◆ 1000m²以上◆ 限住宅區、商業區◆ 30年以上合法建物投影面積\geq1/2重建面積	<ul style="list-style-type: none">◆ 所臨道路寬度\geq8m◆ 基地臨路總長度\geq20m	<ul style="list-style-type: none">◆ 法定建蔽率減少10%◆ 自建築線退少至少4m



- ◆ 經都設委員審議通過後，**給予獎勵15%**。
- ◆ 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本點獎勵。

3

二、現行土地使用分區管制要點第十點執行原則

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) 經本府劃定應實施都市更新地區且依都市更新條例第24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、申請本點重建15%獎勵，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。

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國102年8月22日
發文字號：北府城更字第102006138號



訂定「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」，並自即日起生效。

附「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」。

市長 朱立倫

執行原則

於8月22日發布實施

三、修法內容-修正原則

- ❖ **適度放寬基地規模**：考量老舊建物普遍面臨耐震係數及停車空間不足，急待協助更新。但因實務整合之困難，故適度放寬規模至500m²(微型重建)，以利實務推動。
- ❖ **適度提高獎勵額度**：依重建後之環境貢獻，適度提高容積獎勵額度，設定獎勵額度15%及20%。



三、修法內容-條文對照表

原條文	新條文												
<p>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。</p> <p>(一)屬商業區、住宅區建築基地面積為1,000平方公尺以上。</p> <p>(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。</p> <p>(三)建築基地內現有三十年以上合法建築物之投影面積佔基地面積50%以上。</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>第十點 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="646 1370 1324 1989"> <thead> <tr> <th>現況態樣</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。</td> <td>500平方公尺以上</td> <td>擇一適用 1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。 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8公尺。 5. 基地透水面積≥法定空地面積×80%。</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且平均達3公尺。</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一)基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫審核之範圍者。</p> <p>(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>(四)申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者。</p>	現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度	30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。	500平方公尺以上	擇一適用 1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。 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8公尺。 5. 基地透水面積≥法定空地面積×80%。	20%			1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且平均達3公尺。	15%
現況態樣	基地規模	建築配置	獎勵額度										
30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。	500平方公尺以上	擇一適用 1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。 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8公尺。 5. 基地透水面積≥法定空地面積×80%。	20%										
		1. 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)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。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5公尺，且平均達3公尺。	15%										

三、修法內容-適用地區

現行20處

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（含臺北港特定區、龍形地區）、瑞芳、澳底等20處都市計畫地區。

新增土城一處



未來21處

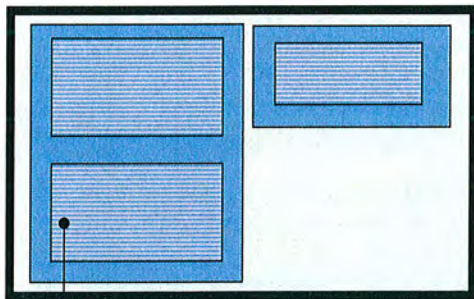
三重、板橋、中和、永和、新莊、新店、蘆洲、**土城**、土城（頂埔地區）、汐止、樹林（含樹林、三多里地區、山佳地區）、淡水（含淡水、竹圍地區）、泰山、五股、八里（含臺北港特定區、龍形地區）、瑞芳、澳底等21處都市計畫地區。

三、修法內容-基地面積及現況態樣

- ◆ 1000m²以上
- ◆ 限住宅區、商業區
- ◆ 30年以上合法建築投影面積 ≥ 1/2 基地面積

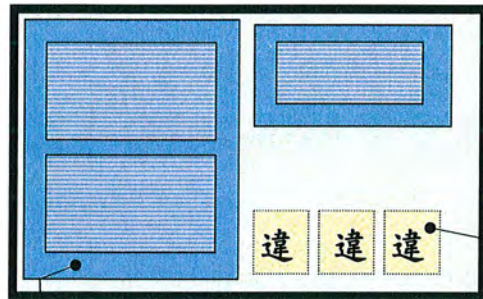


- ◆ 500m²以上
- ◆ 限住宅區、商業區
- ◆ 30年以上合法建築基地面積 + 違章建物投影面積 ≥ 1/2 基地面積



30年以上合法建築物之投影面積

≥ 1/2



30年以上合法建築物坐落之建築基地

其他土地上建築物投影面積

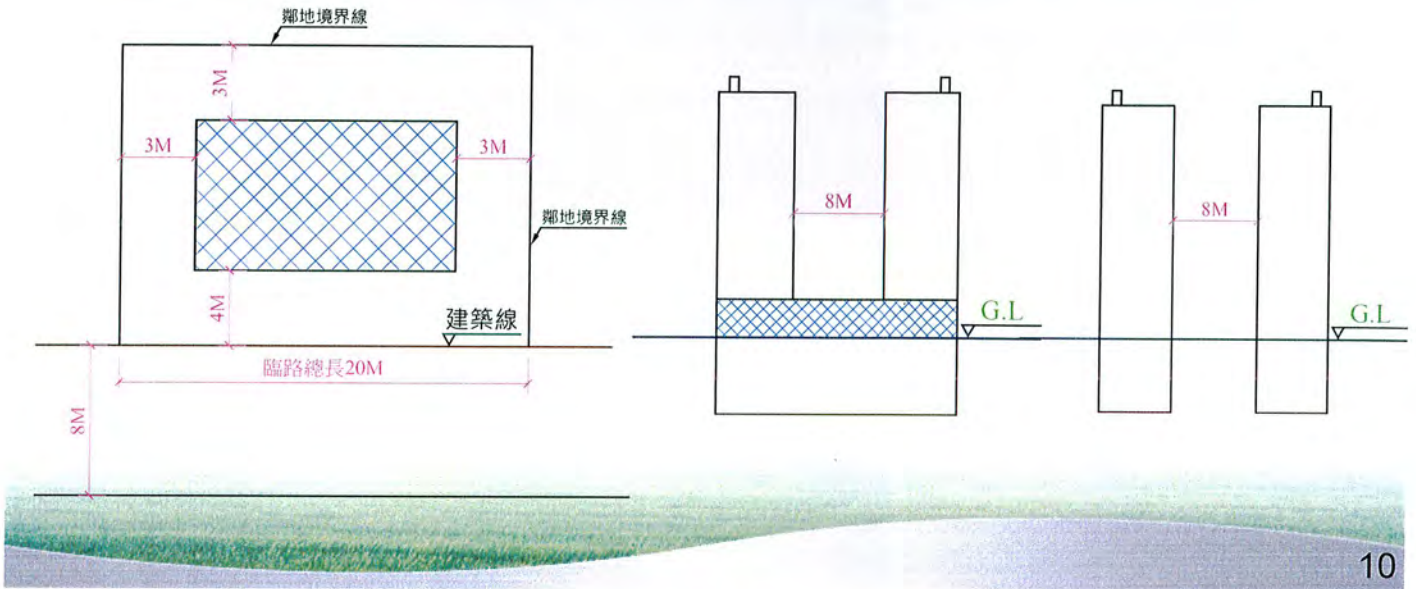
+ ≥ 1/2

≥ 1/2 (+) 7

三、修法內容-20%建築配置及獎勵額度

- ◆ 自建築線退縮4公尺以上建築
- ◆ 臨地界線至少退縮3公尺
- ◆ 設計建蔽率不超過法定建蔽率減10%
- ◆ 基地內鄰棟距離達8公尺
- ◆ 基地透水面積 \geq 法定空地面積 $\times 80\%$

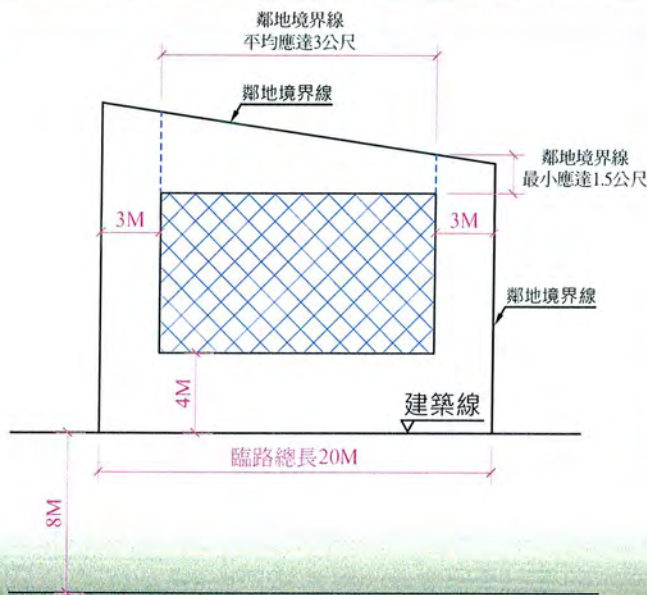
20%
獎勵



三、修法內容-15%建築配置及獎勵額度

- ◆ 自建築線退縮4公尺以上建築
- ◆ 臨地界線至少退縮1.5公尺，且平均達3公尺。

15%
獎勵



三、修法內容-不適用本點之規定

- ◆ 基地涉及公辦更新範圍者
- ◆ 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
- ◆ 申請都市更新條例相關容積獎勵者。
- ◆ 申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者。

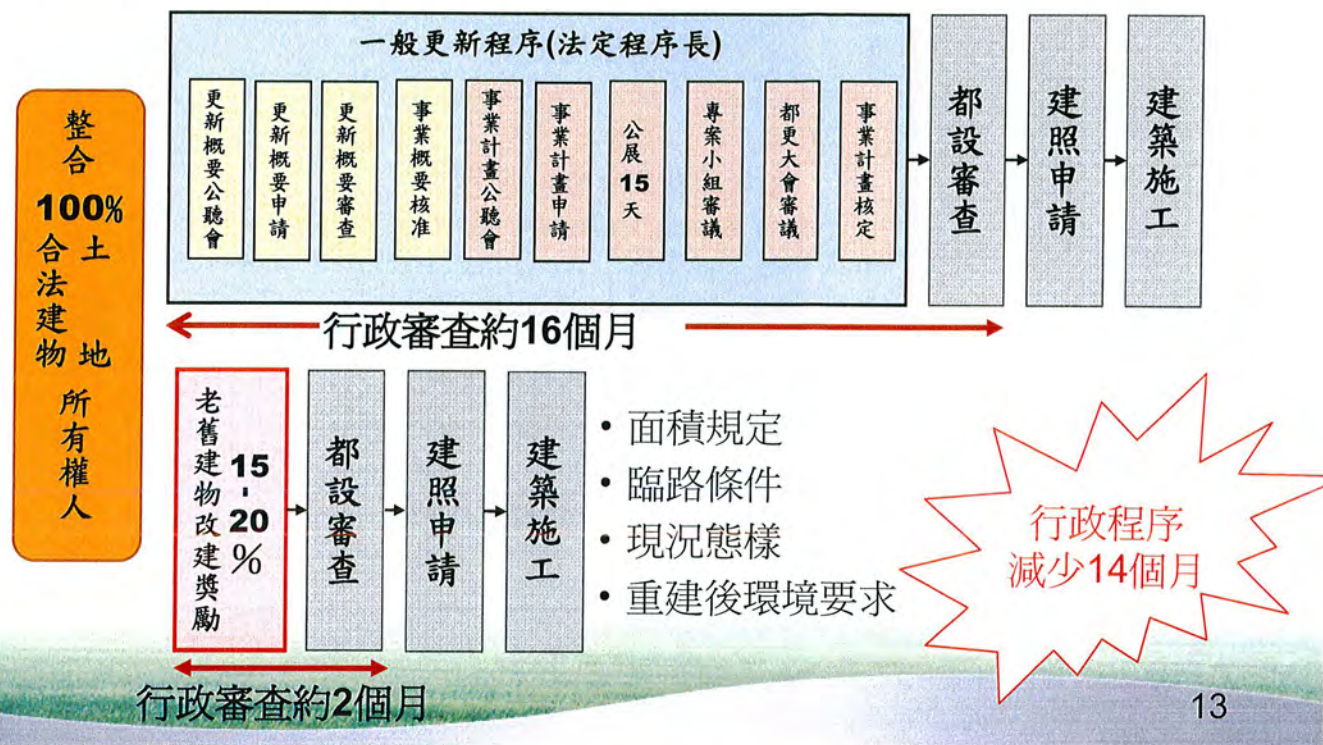
12



簡報結束

簡易都更流程

◆ 有都市更新的意涵與精神，不需循都市更新條例繁複的程序，讓改建程序簡單。



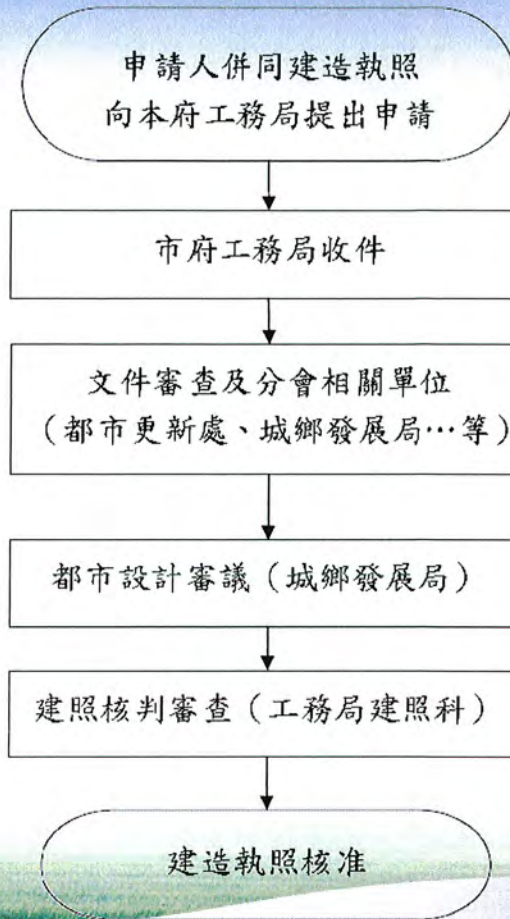
13

簡易都更重建 VS 一般都更重建

	申辦程序	最小基地規模	獎勵額度	辦理進度及時間
簡易都更重建	1.全體同意 (100%)。	現行 1000M ² 以上	15%	執行原則已於102年8月22日發布實施
	2.基地符合條件，經都設會審議通過，直接申請建照。	未來 修法將放寬至500M ² 以上	上限20%	103年辦理「21處都市計畫土地使用分區管制要點」修訂
一般都市更新	1.多數決機制 (2/3人數及3/4土地以上同意)。	現行 1000M ² 以上	上限50%	現行規定執行中
	2.依都更程序辦理，都市更新審議委員會核定後申請建照。	未來 修法將放寬至500M ² 以上	上限50%	102年底完成「新北市都市更新單元劃定基準」修訂

14

申請程序(循一般建照程序向市府工務局提出申請)



簡易都更宣導專區

The screenshot shows the website of the Taipei City Government Urban Renewal Office. The header includes the city name and the office's name in both Chinese and English. Below the header, there are navigation tabs for '最新消息' (Latest News), '新聞訊息' (News), and '公告事項' (Announcements). A '服務選單' (Service Menu) is visible on the left, listing various services like '機關介紹', '投訴轉知', '建築成果', etc. The main content area features a '宣傳專區' (Promotional Area) with several icons representing different programs: '永和新生地 公辦都更', '15人連署請願 說明會申請', '老屋拉皮補助 申請', '都更會補助 申請', '行政生查圖說 公辦都更', '建遷給地及 房屋整修 一次說清楚', '都市更新 實務工作坊', and '2018 易都更 法令諮詢工作坊'. A red dashed circle highlights the '簡易都更' (Simple Urban Renewal) icon.

◆網路：本府都市更新處網站
(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>)

◆連絡方式：
29506206*604、605

◎[新北市簡易都更說明](#)

◎[簡易都更公展計畫書](#)

相關新聞

- ◎1020801防災型都更是新北市推動的都更重點項目
- ◎1020820實踐「防災都更」新北「簡易都更」上路
- ◎1020826簡易都更上路·加速老舊房屋重建