

出席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單



23558

新北市中和區中山路2段305號2樓之18

受文者：社團法人新北市都市更新學會

發文日期：中華民國104年9月3日

發文字號：新北城更字第1043438475號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：修正草案條文對照表1份

開會事由：召開修正「新北市都市更新審議原則(草案)」研商會議

開會時間：104年9月23日(星期三)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

主持人：謝副處長登武

聯絡人及電話：黃嘉華(02)29506206分機312

出席者：羅委員道榕、曹委員奮平、彭委員建文、陳委員美珍、何委員德富、張委員能政、黃委員潘宗、林委員秋綿、孫委員振義、張委員邦熙、黃委員明達、陳委員玉霖、江委員明宜、江委員晨仰、吳委員杰穎、王委員文安、解委員鴻年、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、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住宅發展科、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會

列席者：

副本：新北市政府都市更新處

備註：

- 一、請本案邀請之委員及出席者協助撥冗與會，俾利會議之進行，未能與會者，請不吝提供書面意見（傳真號碼：02-29506556），另請各公(學)會轉知所屬會員。
- 二、議程：（一）作業單位報告；（二）各委員及相關單位具體意見及討論；（三）主席結論。
- 三、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。

新北市政府城鄉發展局



訂

線

修正「新北市都市更新審議原則」研商會議 會議資料

壹、會議時間：104年9月23日（星期三）14時整

貳、會議地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、討論事項：

一、實務操作上，一般都更申請案件，除符合都市更新審議原則外，仍應符合都市設計審議原則，惟經檢視本市都市更新審議原則有部分規定與都市設計審議原則不同，為免造成執行疑義，爰修訂本市都市更新審議原則，以符法令執行一致性。

說明：詳如修正草案對照表，並提請討論。

二、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點留設人行步道獎勵項目之退縮樣態及審議疑義。

說明：詳如簡報說明，並提請討論。

三、依新北市都市更新審議原則第四點附表二「都市更新權利變換計畫之審議原則」第七項停車位分配規定為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。

說明：本規定之意旨，係避免造成停車位外賣之問題，惟經新北市不動產開發商業同業公會來函表示上開規定於執行時，造成產權登記需大幅度調整，並增加代書作業之複雜性與困難度，更提高承購戶的代書費用，故提請討論。

肆、主席結論

伍、散會

「新北市都市更新審議原則」修正草案對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。 | 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。 | 本點未修正。 |
| 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。 | 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。 | 本點未修正。 |
| 三、都市更新案經公開展覽後至核定前，其土地及合法建築物所有權人撤銷同意書達原申請報核同意比例達二分之一以上者，得由本市都市更新審議委員會經綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素審議後，駁回其申請。 | -- | 1. 本點增訂規定。 2. 為顧及整合多年及爭議性高之都更申請案件，故參照內政部 103 年 12 月 16 日營署更字第 1030079992 號函示予以明訂。 |
| 四、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。 | 三、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。 | 本點未修正。 |
| 五、都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。 | 四、都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。 | 本點未修正。 |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附表一 | | 附表一 | | 本點修正規定。 為達到估價之公平、合理性，故參依「都市更新權利變換實施辦法」修正為三家估價者估定。 考量一百零四年六月二十四日發布修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」涉及基準容積獎勵公式之C3已明定核算方式，故於本次修正刪除。 為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義，故修正本規定。 |
| 項 目 | 審 議 原 則 | 項 目 | 審 議 原 則 | |
| 一、申請容積獎勵經費核算 | <p>(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：</p> <p>1. C1之估定，應以至少<u>三家</u>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 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。</p> <p>(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> | <p>(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：</p> <p>1. C1之估定，應以至少<u>一家</u>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。</p> <p>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。</p> <p>3. C3以單位興建成本×(5%+6%)核算。</p> <p>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。</p> <p>(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>申請本項獎勵，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：</p> <p>1. 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>2. <u>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。</u></p> | <p>二、申請公益設施之容積獎勵者</p> <p>申請本項獎勵，<u>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：</u></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> | | |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>(二) 經政府指定額外提供之公益設施：</p> <p>1. 捐贈公益設施土地成本</p> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$ <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> <p>2. 興建成本及設備設施裝修費用 = (實際捐贈建物樓地板面積 × 一·二五) × C2。</p> <p>3. 管理維護基金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。</p> <p>4. <u>經政府指定額外提供之公益設施,其樓層高度不得低於三點六公尺,但經目的事業主管機關同意者不在此限;本設施樓層高度排除適用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。</u></p> <p>5. <u>公益設施地面層出入口之座向應朝向民眾易於出入之主要巷道或計畫道路。</u></p> <p>6. <u>政府指定公益設施之使用項目,應符合建築法相關規定檢討,並配合目的事業主管機關需求提供適當汽、機車停車數量。</u></p> <p>7. <u>應於計畫書內敘明後續管理維護計畫及詳述公共停車位應統一產權管理營運等內容,且經核定後不得將車位個別持分切割出售,並須向管轄地政事務所加註於謄本登記。</u></p> | | <p>(二) 經政府指定額外提供之公益設施：</p> <p>1. 捐贈公益設施土地成本 (B1)</p> $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$ <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> <p>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 × 一·二五) × C2。</p> <p>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。</p> | <p>為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號,故刪除之。</p> <p>為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義,故修正本規定。</p> <p>依市府財政局 104 年 4 月 21 日新北府財產字第 1040705647 號函辦理。考量公益設施應儘量以長期使用彈性較大之使用類別(組別)等方式辦理各項工作,並提高市府服務辨識度及保持公益設施運用彈性。</p> <p>明定經政府指定之公益設施應有足數以民眾洽公使用之停車數量。</p> |
| 三、申請協助開關或管理維護更 | <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</p> | 三、申請協助開關或管理維護更 | <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</p> | |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 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 | 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。 (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。 | 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 | 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。 (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。 | 為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號，故刪除之。 |
| 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 | 申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定： (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。 (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。 | 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 | 申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定： (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。 (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。 | |
| 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 | 申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定： (一) 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。 (二) 立體綠化： 1. 以實際被覆面積計算。 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。 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。 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。 | 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 | 申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定： (一) <u>A1</u> 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。 (二) <u>A2</u> 指立體綠化： 1. 以實際被覆面積計算。 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。 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。 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。 | |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)增設機車或自行車停車位：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(四)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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三) <u>A3</u>指增設機車或自行車停車位：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(四) <u>A4</u>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。</p> | <p>為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號，故刪除之。</p> <p>為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號，故刪除之。</p> |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>(五) 都市防災：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(六) 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。</p> <p>(七) 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> | | <p>(五) A5指都市防災：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(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都市防災獎勵者，<u>都市防災之獎勵上限由百分之五調降為百分之三。</u></p> <p>(二) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者，<u>其臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺：</u></p> | 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，<u>A5獎勵上限由百分之五調降為百分之三。</u></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> | <p>為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號，故刪除之。</p> <p>為避免民眾混淆一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定之獎勵項目代號，故刪除之。</p> |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 本退縮空間需沿建築線全長平行等寬留設，且車道及住宅主要出入口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)，並與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式。</p> <p>2. 建築物一樓為住宅用途使用(住戶、住宅門廳、公共服務空間…等)，須於範圍內全長留設二公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入退縮獎勵面積，但該緩衝空間範圍上方得設置雨遮、造型版。</p> <p>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。</p> <p>4. 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騎樓或無遮簷人行道者，依本獎勵項目退縮留設淨寬四公尺之人行步道，得依本基準第二點規定核給獎勵容積。</p> <p>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。</p> <p>6. 本退縮空間需設置適當告示牌，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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義，故修正本規定。</p> <p>為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義，故修正本規定。</p> <p>依本府一百零四年五月一日新北府城都字第一〇四〇七八二〇三九號函示都市計畫法新北市施行細則第四十八條獎勵義務執行疑義。</p> <p>整併原規定內容，將原規定第一目後段移至修正規定第六目；原第六目移至第二款後段，明定適用本獎勵項目之基地臨路長度。</p> |
| <p>七、申請綠建築設計、智慧建築標章及新建住</p> | <p>(一) 都市更新案件除實施者屬自組更新會者，應取得合格級智慧建築標章(合格級之功能選項指標項目須為節能管理)，以及新建住宅性能評估無障礙環境之等級二</p> | <p>七、申請綠建築設計容積獎勵</p> <p>為配合本市智慧節電計畫之政策，落實低碳城市之願景，並達成節能之目的，故增訂本點規定。</p> |

| | 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>宅之無障礙環境性能評估基準容積獎勵</p> | <p>始得申請建造執照。</p> <p>(二)申請本項獎勵，應符合本基準第五、七點規定及下列規定：</p> <p>1.實施者應依相關標章或性能評估手冊訂定之分級評估方法所評定之標章等級(如：綠建築、智慧建築、新建住宅之無障礙環境性能評估基準等)進行規劃設計，並依候選綠建築或智慧建築證書審查報告書製作綠建築或智慧建築評估資料總表、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>2.申請綠建築獎勵並同時申請立體綠化獎勵面積者，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>3.實施者尚未於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築或智慧建築證書，應於六個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。</p> <p>4.申請本項獎勵應於計畫書及公寓大廈規約草約內敘明，並依下列事項辦理：</p> <p>(1)申請本項獎勵應依規定提列保證金之百分之五費用，作為綠建築或智慧建築標章或新建住宅之無障礙環境性能評估基準等級之設施、設備管理維護費用，並納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年。</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>配合一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點及第七點規定，修正之。</p> <p>修正原規定之語意，避免混淆。</p> <p>明定實施者取得候選綠建築或智慧建築之期限。</p> <p>配合修正都市更新建築容積獎勵辦法第七條及第八條草案條文，並明訂管理維護費用及其管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約、計畫書及未來銷售契約，以確實執行。</p> |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| | <p>(2)綠建築或智慧建築標章，應自取得標章文件之日起，每五年期滿前應由公寓大廈管理委員會重新申請，並於核定函載明由本府工務局於建造執照及使用執照加註列管，以確實執行。</p> <p>(3)後續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 | 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。 | 八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者 | 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"> 機車停車位每戶應附設一機車位。 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。 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。 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： <ul style="list-style-type: none"> (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。 | 九、停車位 | <p>(一)機車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 機車停車位每戶應附設一機車位，<u>商業區機車停車位得另行考量。</u> 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。 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。 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： <ul style="list-style-type: none"> (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。 | 為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義，故修正本規定。 |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(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。</p> <p>(二)汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。 2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。 3. 應滿足每戶一汽車之停車空間，並依建築法相關規定檢討辦理。 4. 申請開挖率獎勵項目者，停車位型式應以設置平面車位為原則，但經本市都市更新審議委員會同意者不在此限。 <p>(三)其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>車道出入口之設計，應考量避免造成鄰地住宅使用之衝擊。</u> 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。 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。 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。 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。 | <p>(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。</p> <p>(二)汽車停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。 <p>(三)其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>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。</u> 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。 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。 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。 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。 | <p>參照都市設計審議原則修正本規定，以符法令一致性。</p> <p>考量機械停車位僅造成後續管理維護之成本且未達使用之效益，故增訂本目規定。</p> <p>更新後建物之交通動線應避免影響鄰地出入通行。</p> |

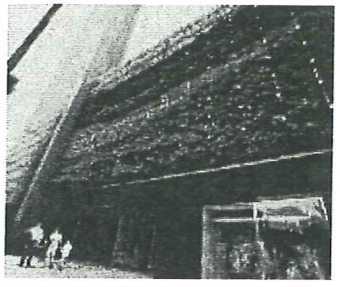

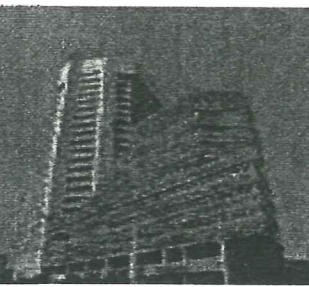
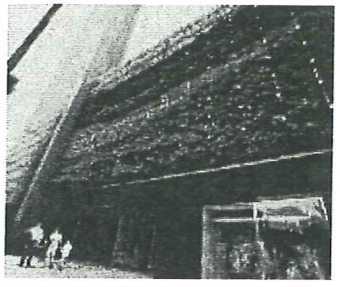

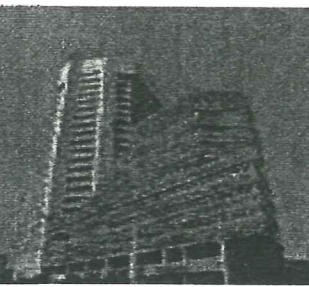
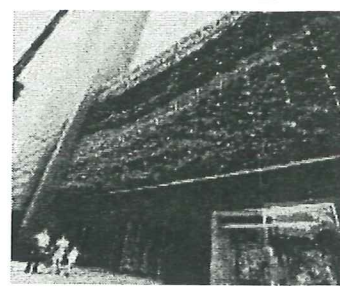


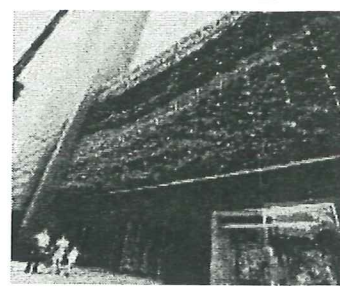


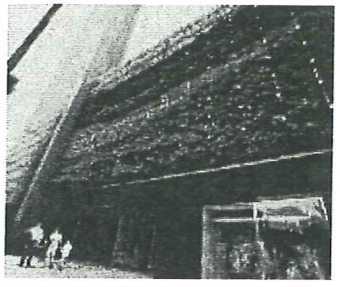

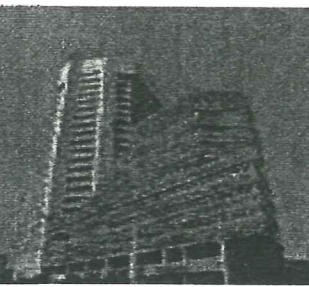
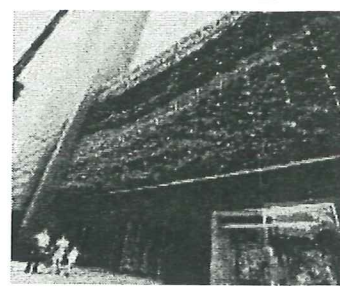


| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 十、機電設備空間、陽台及雨遮 | (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。 (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。 | 十、機電設備空間、陽台及雨遮 | (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。 (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。 (三) <u>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。</u> | 為避免都市更新案件與都市設計審議原則產生競合之疑義，故修正本規定。 |
| 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。 | 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。 | |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | (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。 | | (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 | <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</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</p> | |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>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) <u>綠建築或智慧建築或無障礙空間規劃之新建住宅性能評估</u>之後續管理維護事項，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>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> | <p>配合一百零四年六月二十四日發布修正新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點及第七點規定，修正之。</p> |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | (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) 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。 | |
| 四、計畫實施之確保 | (一) 應說明補償金與更新資金之來源說明。 (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)。 | 四、計畫實施之確保 | (一) 應說明補償金與更新資金之來源說明。 (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)。 | |
| 五、信託契約 | 信託契約(草案)納入計畫書附錄。 | 五、信託契約 | 信託契約(草案)納入計畫書附錄。 | |
| 六、共同負擔 | (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。 (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；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；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。 (三) 工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。 (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。 (五) 共同負擔營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。 (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。 | 六、共同負擔 | (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。 (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；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；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。 (三) 工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。 (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。 (五) 共同負擔營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。 (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。 | |

| 修正規定 | | 現行規定 | | 說明 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | <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都市更新審議委員會審議時參考。</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都市更新審議委員會審議時參考。</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。 | 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。 | |

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <p>圖一：立體綠化設計示意圖</p> <table border="1" data-bbox="231 346 1202 688"> <tr> <th data-bbox="231 346 608 409">綠牆</th> <th data-bbox="608 346 866 409">綠籬</th> <th data-bbox="866 346 1202 409">立體綠化</th> </tr> <tr> <td data-bbox="231 409 608 688"></td> <td data-bbox="608 409 866 688"></td> <td data-bbox="866 409 1202 688"></td> </tr> </table> | 綠牆 | 綠籬 | 立體綠化 |  |  |  | <p>圖一：立體綠化設計示意圖</p> <table border="1" data-bbox="1237 346 2208 688"> <tr> <th data-bbox="1237 346 1614 409">綠牆</th> <th data-bbox="1614 346 1872 409">綠籬</th> <th data-bbox="1872 346 2208 409">立體綠化</th> </tr> <tr> <td data-bbox="1237 409 1614 688"></td> <td data-bbox="1614 409 1872 688"></td> <td data-bbox="1872 409 2208 688"></td> </tr> </table> | 綠牆 | 綠籬 | 立體綠化 |  |  |  | 圖一未修正。 |
| 綠牆 | 綠籬 | 立體綠化 | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | | | | | | | |
| 綠牆 | 綠籬 | 立體綠化 | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | | | | | | | |
| <p>圖二：廢改道示意圖</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>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 計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> | <p>圖二：廢改道示意圖</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>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 計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢</p> <p>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 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> | 圖二未修正。 | | | | | | | | | | | | |

