

簡易都更說明



新北市政府都市更新處
New Taipei City Government Urban Redevelopment Office

111年5月

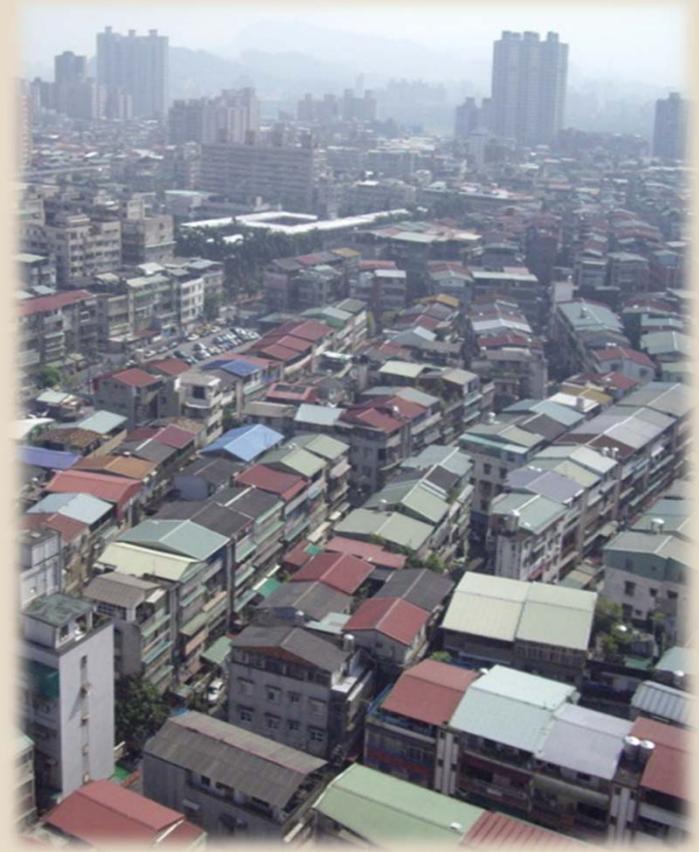


認識簡易都更

- 1 簡易都更意涵與精神
- 2 簡易都更申請條件及規定
- 3 不適用簡易都更規定
- 4 簡易都更申請程序
- 5 簡易都更 vs 都市更新
- 6 簡易都更推動目標
- 7 案例分享
- 8 簡易都更法令彙整

1 簡易都更意涵與精神

- 新北市30年以上住宅戶數達**75萬戶**，佔全市住宅總戶數**46%**，建築物老舊情形普遍。
- 為促進老舊建築物重建，**提供多元的重建途徑**，以提升都市整體防災、居住安全及生活品質。
- 老舊建物基地範圍內，老舊建物達一定比例面積，符合重建後環境要求相關規定，即能申辦「簡易都更」。

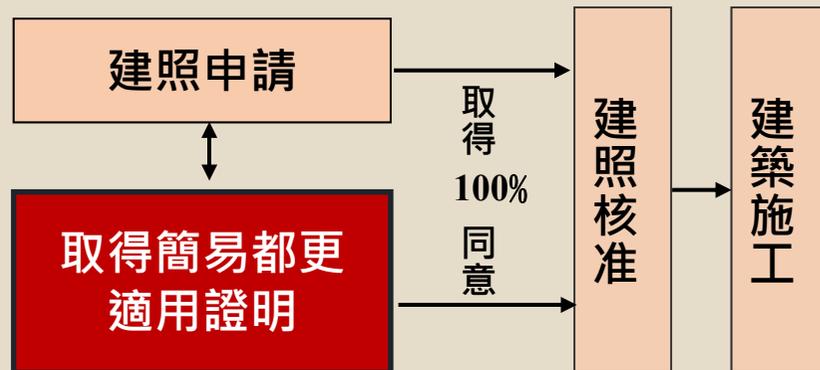


1 簡易都更意涵與精神

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。



← 一般都更程序繁複 →
 整合50% - 80% 合法建物及土地所有權人



← 簡易都更程序簡單 →



加速老舊建物重建
提供多元選擇途徑

2 簡易都更申請條件及規定

□ **法源：都市計畫法新北市施行細則第47條** (民國111年3月16日修正)

第一項

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。

第五項

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三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

↳ □ **審查標準**：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

↳ □ **審查依據**：

新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項

2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 最新動態

簡易都更新制已於109年12月22日上路

簡易都更修法擴大適用條件、提供30%多元選擇

- 申請條件：
 - 一、申請規模：取消500m²規模面積
 - 二、臨路條件：取消臨路總長度須達20公尺以上之規定
- 容積獎勵上限30%多元選擇：

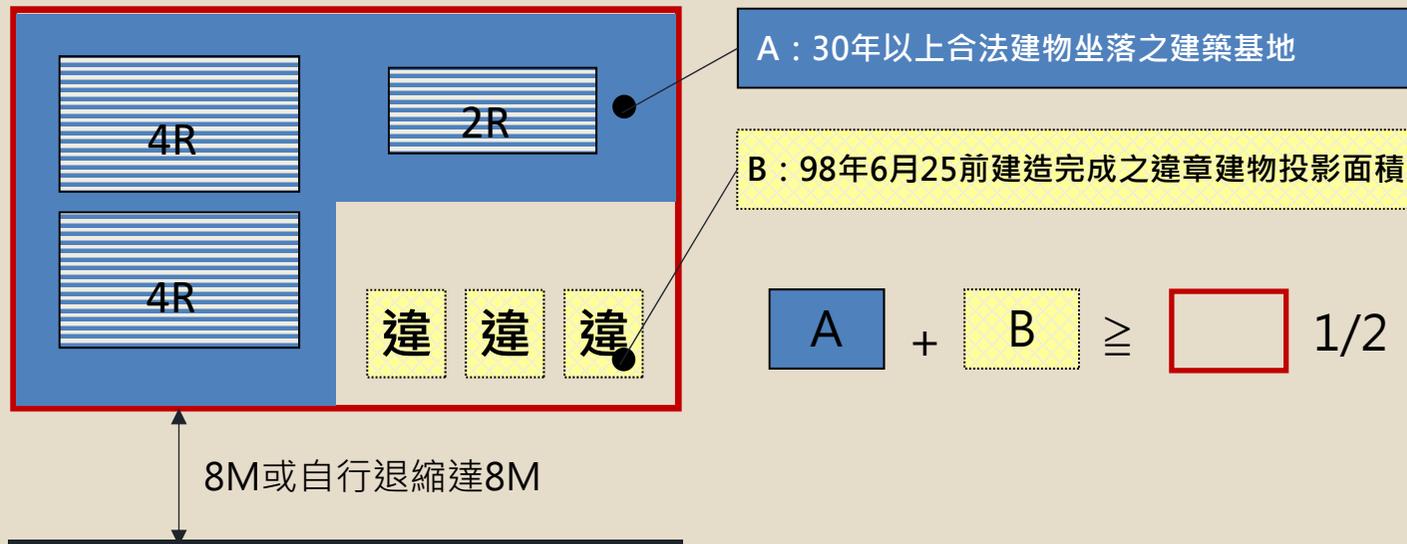
必須先選主餐吃完後，才可以加點副食吃到飽!

點餐目錄		額度	備註
建築配置 (必點主餐)	建築配置	20%	一般建物
		15%	一般建物
		10%	危險建物適用
		8%	新增 (一般建物)
基地條件 (加點副食)	規模獎勵	視個案條件，上限10%	新增
	時程獎勵	修正生效日(109.12.22)起： 5年內：5%、第6~10年：3%	新增
	基準容積率受土管 限制應予降低者	10%	新增

上限30%

2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 條件及規定

- ① 新北市都市計畫範圍內**商業區**或**住宅區**用地。
- ② **30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**≥ **1/2**基地面積。
- ③ 依土壤液化潛勢查詢系統標示為**高潛勢液化地區**，其合法建築物屋齡得以**20**年計算。

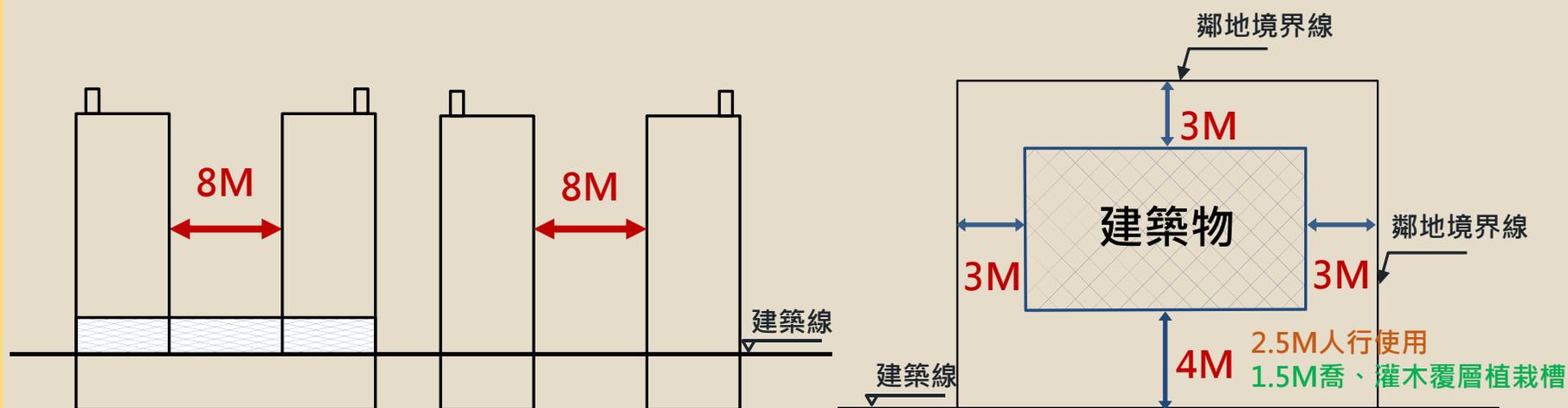


- ④ 建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道之寬度應達**8公尺**，或與建築基地退縮留設寬度合計達8公尺。(※退縮留設部分需作道路使用)
- ⑤ 檢附經本府消防局審查通過之**劃設消防車輛救災活動空間證明**文件及圖說。
- ⑥ 重建之建築基地，其範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受臨路條件及地上物現況樣態限制。

2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 建築配置：20%獎勵額度之建築配置方式

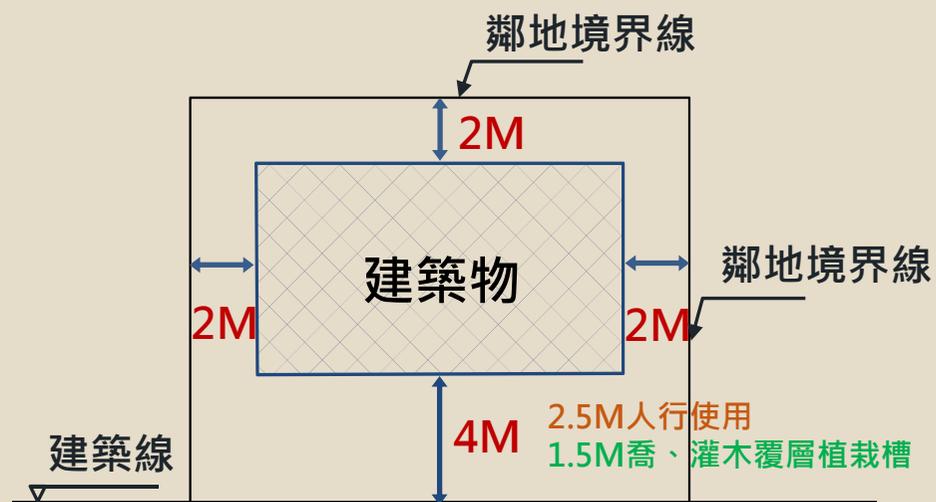
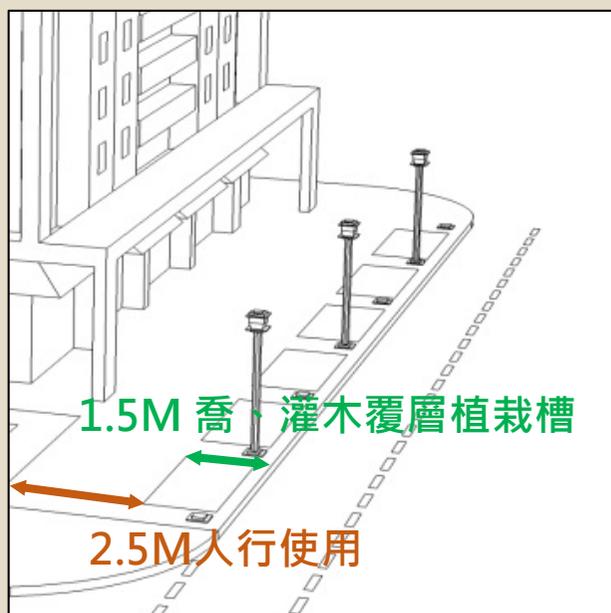
- ① 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上建築。
- ② 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺，應以淨空設計。
- ③ 設計建蔽率不超過法定建蔽率減10%。
- ④ 基地內鄰棟距離達8公尺。



2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 建築配置：15%獎勵額度之建築配置方式

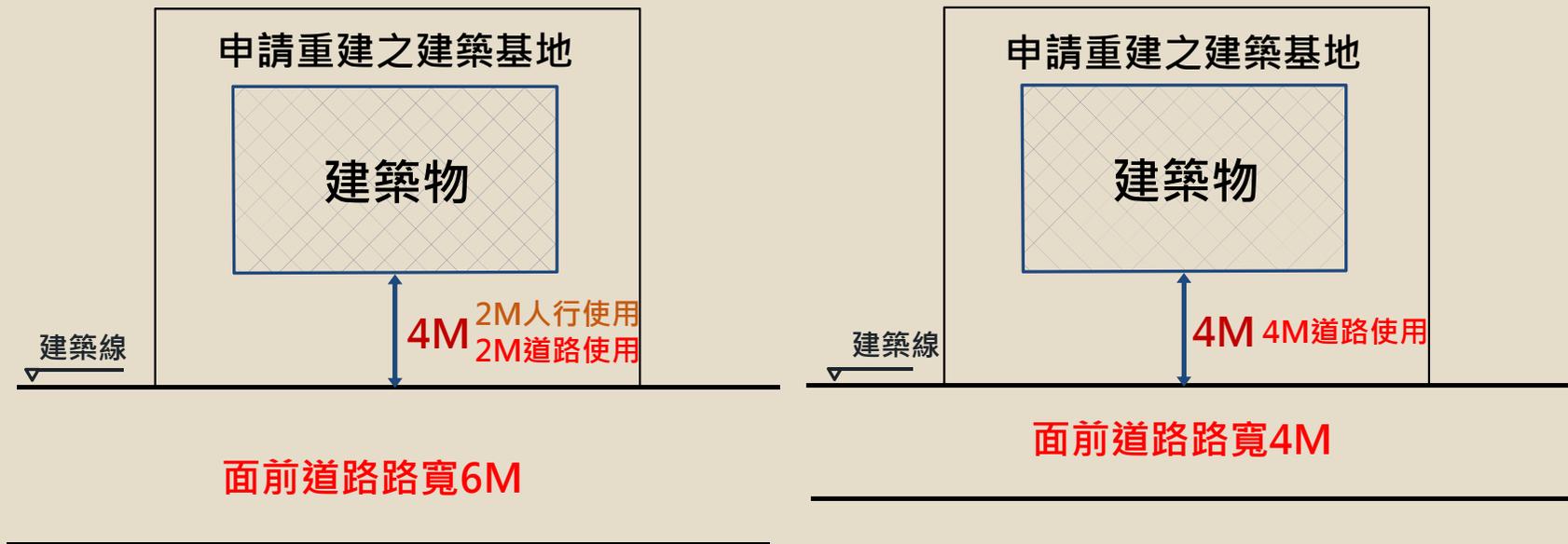
- ① 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上建築。
- ② 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於2公尺，應以淨空設計。



2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 建築配置：10%獎勵額度之建築配置方式

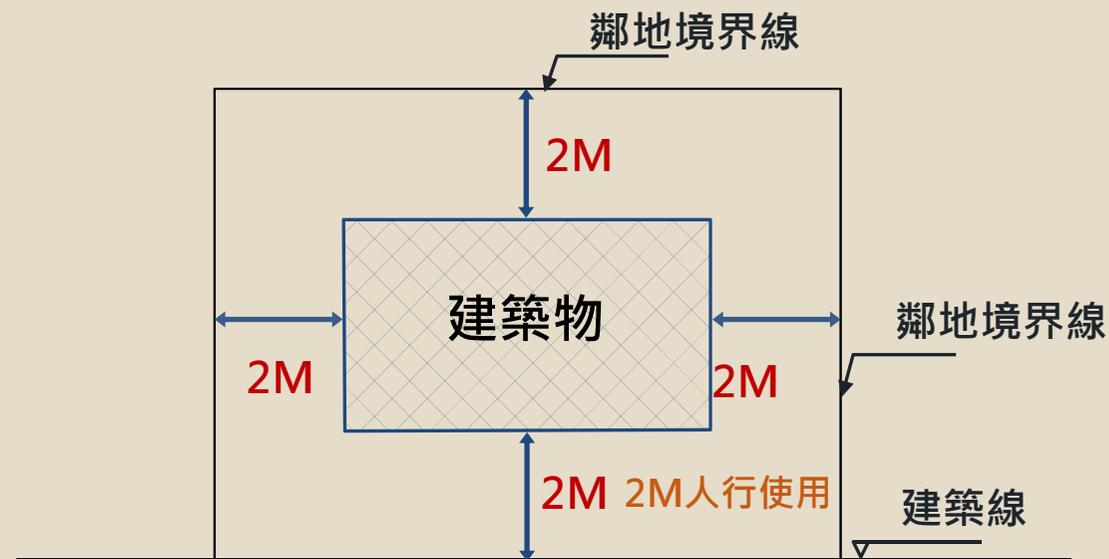
- ① 僅限因天然災害，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者適用。
- ② 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達8公尺。



2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 建築配置：8%獎勵額度之建築配置方式

- ① 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬2公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置2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2公尺，應以淨空設計。



2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 規模獎勵

- ① 考量整合難度及為促進都市土地整體規劃利用，並鼓勵民眾整合以較為合理之基地面積申請簡易都更重建，明訂基地達**500m²**以上給予規模獎勵，提高重建效益。
- ② 獎勵額度：達**500m²**→**5%**，每增加100m²→0.5%，**上限10%**

規模獎勵	
面積	獎勵額度
達500m ²	5%
每增加100m ²	0.5%

規模獎勵	
面積	獎勵額度
未達500m ²	—
達500m ²	5%
達600m ²	5.5%
達700m ²	6%
達800m ²	6.5%
達900m ²	7%
達1,000m ²	7.5%
達1,100m ²	8%
達1,200m ²	8.5%
達1,300m ²	9%
達1,400m ²	9.5%
達1,500m ²	10%
達1,500m ² 以上	10%

2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 時程獎勵

- ① 考量整合周邊基地之重建意願耗時，為提升民眾參與重建意願及鼓勵加速辦理重建，爰明訂**修正施行日(109年12月22日)起10年內**申請簡易都更重建者，給予獎勵容積之額度。
- ② 獎勵額度：

時程獎勵	
時限規定	獎勵額度(定值)
修正生效日 (109.12.22)起 5年內	5%
第6年~第10年	3%

2 簡易都更申請條件及規定 ▶ 容獎項目

□ 基準容積受限制者

① 本市部分都市計畫地區因其面臨計畫道路寬度**未達8公尺**，致使其容積率受都市計畫土地使用分區管制規定而折減，因容積折減後導致整合更加困難，為鼓勵類此地區加速整合申請簡易都更重建，爰新訂本項獎勵項目。

② 獎勵額度：**10%**

③ 案例說明：

變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書
【108/10/24修正發布】

A.一般情形

土管要點第三點：
住宅區基準容積**為300%**。

臨計畫道路
路寬**8M**

建築線

B.特殊情形

土管要點第三點：
依指定現有巷道建築者，
住宅區臨計畫道路**未達8M**，
住宅區容積率**不得大於200%**。

臨計畫道路
路寬**6M**

簡易都更給予
10%獎勵額度

建築線

③ 不適用簡易都更規定

- 基地涉及公辦更新範圍者

- 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

- 基地內因防災需求而應加速改善之危險建築物與高氯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



已透過都市更新整合較大範圍基地，中途不宜由任一部分土地另行切割申請簡易都更。

基於獎勵不重複原則，對於更新案容積獎勵，應依都市更新條例相關容積獎勵規定辦理為準。

4 簡易都更申請程序

應檢附之資料依**109年12月**修正實施之「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」辦理

申請人向本府城鄉局（都更處）取得「**簡易都更**」獎勵適用認定證明
*宜於申請建造執照前提出申請

向市府工務局申請建造執照

都市設計審議（城鄉發展局）

*符合「都市計畫法新北市施行細則第45條」規定才須辦理，其餘則免。

建造執照審查（工務局建照科）

建造執照核准

開工改建

5 簡易都更 vs 都市更新

	簡易都更	一般都市更新
申辦程序	① 法源依據：都市計畫法新北市施行細則 ② 符合臨路條件、基地現況及重建後環境要求，取得100%同意後申請建照，經都市設計委員會審議及建照審查通過，取得建照	① 法源依據：都市更新條例 ② 多數決機制（50%~80%以上同意） ③ 依都更程序辦理，經都市更新及都市設計審議委員會審議核定後申請建照
最小基地規模	無 (需符合畸零地檢討)	有條件放寬至500m ² 以上
獎勵制度	上限30%	上限50%

5 簡易都更 vs 都市更新



容積獎勵上限

- 依照容積移轉實施辦法及新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。
- 都市計畫法新北市施行細則第47條規定，**實施都市更新事業之地區**，建築基地之法定容積增加建築容積後，上限為**1.5倍之法定容積**，**前款以外之地區**，為**1.2倍之法定容積**。
- 依各該都市計畫書圖為準



⑥ 簡易都更推動目標

□ 簡易都更重建後可以促進環境品質改善，並透過規劃提供貼心的建築設計。

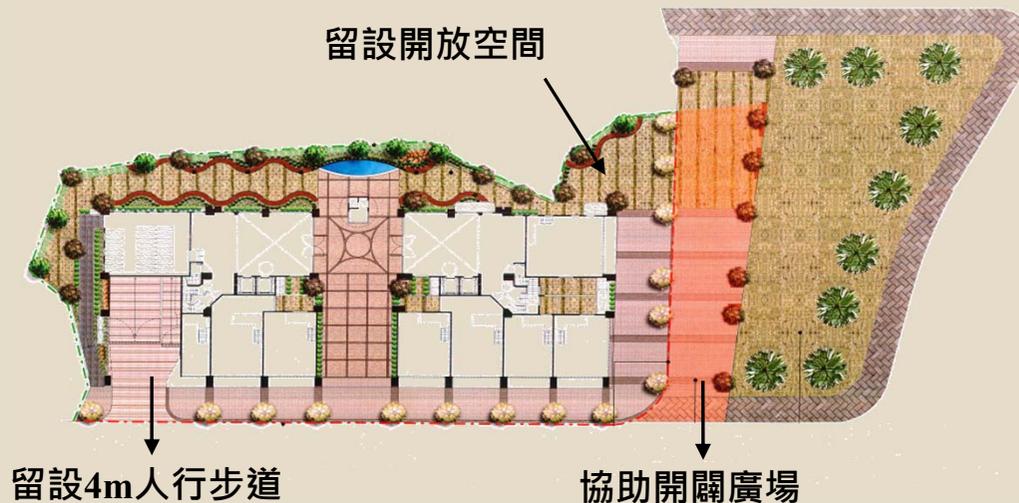
- ✓ 留設4公尺步道，供人行或自行車使用
- ✓ 留設鄰棟3公尺間隔，留設防火間隔
- ✓ 重建後可加強建築耐震，增加停車空間



7 案例分享

汐止 | 102年11月14日建照核准

- 基地面積2,068m²。
- 更新為14層銀級綠建築住宅，提供電梯以及106輛停車位，建築臨路退縮留設4公尺步行空間。
- 集中留設約200m²法定開放空間，並協助開闢約254m²廣場用地，提供附近居民使用。



7 案例分享

新店 | 107年10月15日建照核准

- 基地面積1,059.06 m²
- 更新後為地上15層住宅大樓，由於基地兩側臨接道路，配合留設道路截角，以利車輛通行，且建築臨路面皆留設4公尺景觀人行步道，並於開放空間進行綠美化。



7 案例分享

永和 | 108年03月26日建照核准

- 基地面積1,424 m²
- 更新後為地下4層，地上18層店鋪、集合住宅，提供電梯及停車位，建築臨路退縮四米人行步道及留設植栽槽，並於開放空間進行綠美化。



8 簡易都更法令彙整

□ 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 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。

8 簡易都更法令彙整

□ 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

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氯離子鋼筋混凝土建築物，並已依相關法規申請容積獎勵或高基準容積之範圍。

8 簡易都更法令彙整

□ 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

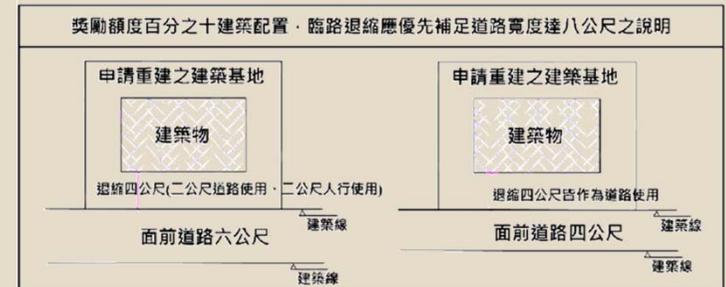
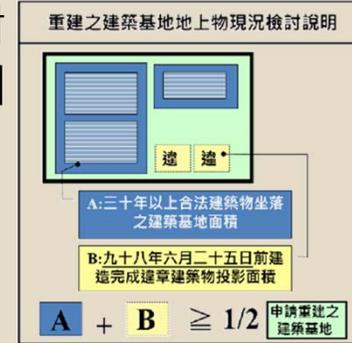
附表

項次	建築配置	獎勵額度
擇一適用	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。	百分之二十
	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。	百分之十五
	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。	百分之十
	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。	百分之八

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



8 簡易都更法令彙整

□ 新北市政府執行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 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，屆期末補正或補正後仍不符規定者，本府應駁回其申請。



歡迎洽詢新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

都更處官網 / 宣導專區 / 簡易都更查詢

(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>)