簡易都更說明

新　北　市　政　府

中　華　民　國　109　年　04　月

認識簡易都更

一、簡易都更意涵與精神

二、簡易都更申請條件及規定

三、簡易都更不適用規定

四、簡易都更申請程序

五、簡易都更 VS 都市更新

六、簡易都更推動目標

七、案例分享

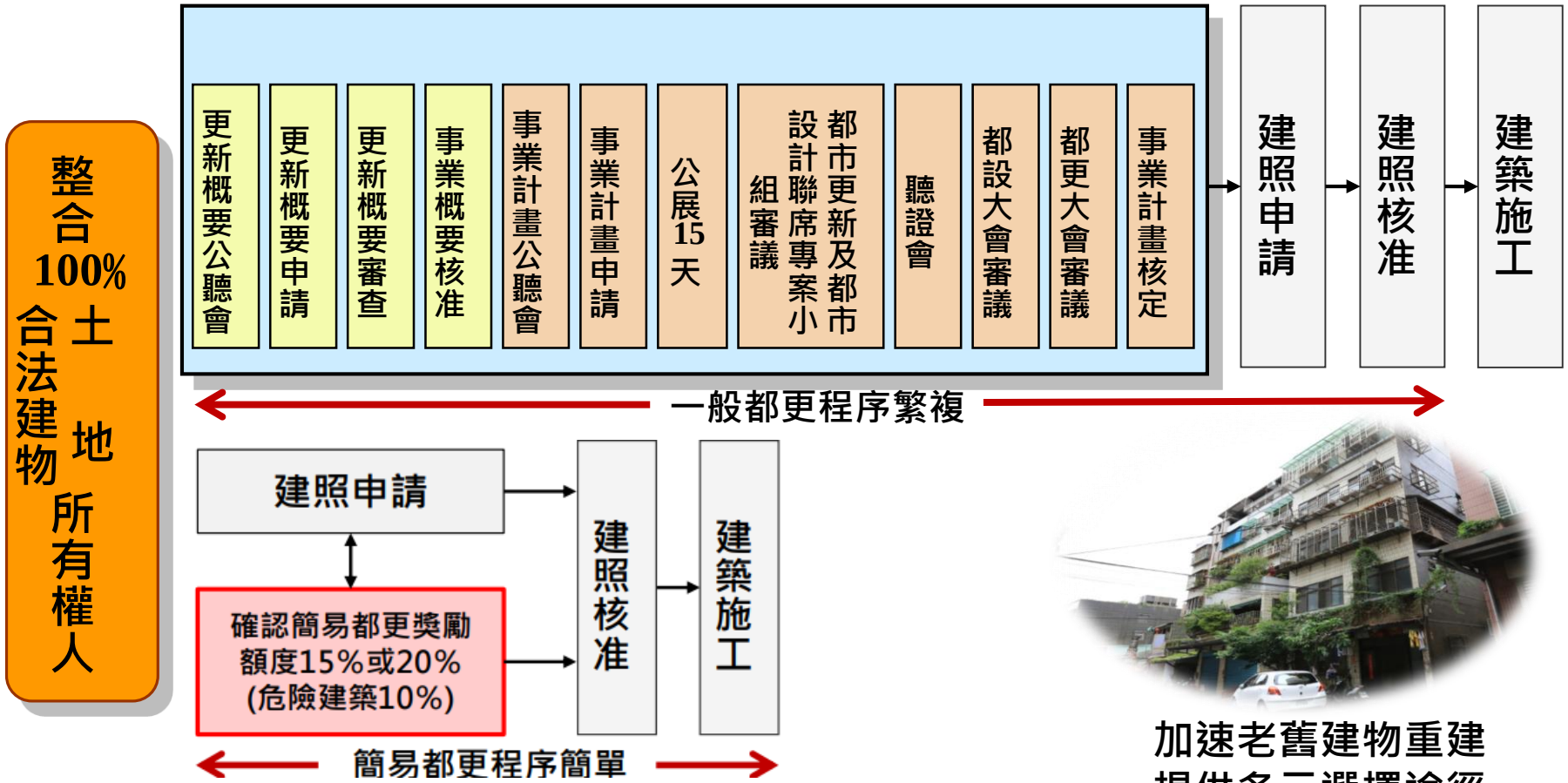
簡易都更意涵與精神

- 新北市30年以上住宅戶數達**62萬戶**，佔全市住宅總戶數**40.34%**，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全部所有權人100%同意**，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」。

統計資料來源：內政部不動產資訊平台104年第2季

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。



加速老舊建物重建
提供多元選擇途徑

申請條件及規定

▶ 法令依據

都市計畫法新北市施行細則第47條

各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一. 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定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法定容積。

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二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

申請條件及規定

▶ 法令依據

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

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 103 年 5 月 12 日新北市政府北府城更字第 1033413998 號令訂定發布全文 4 點；並自即日生效。

中華民國 105 年 6 月 1 日新北市政府城鄉發展局新北府城更字第 1053414539 號令修正發布名稱及全文 4 點；並自即日生效（原名稱：都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則）

中華民國 108 年 12 月 6 日新北市政府新北府城更字第 1084221580 號令修正發布名稱及修正第 1 點、第 2 點及第 4 點；並自即日生效（原名稱：新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則）

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第四十七條第五項規定，以促進舊市區小建築基地合併整體開發，訂定本處理原則。

二、申請重建之建築基地面積達五百平方公尺，且符合下列各款規定者，得於基準容積百分之二十之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，其臨路總長度達二十公尺，且所臨接之計畫道路、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，不受前項建築基地面積、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，以民國九十八年六月二十五日前建造完成者為限。

三、申請法定容積百分之二十之限度內放寬建築容積額度或依合法建築物原建築容積建築者，應依附表及附圖規定辦理建築配置。

四、有下列情形之一者，不適用本處理原則：

(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氣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。

附表

項次		建築配置	獎勵額度
擇一適用	一	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。 5. 基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。	百分之二十
	二	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，退縮部分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
	三	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

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一 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、項次二或項次三。
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。

申請條件及規定

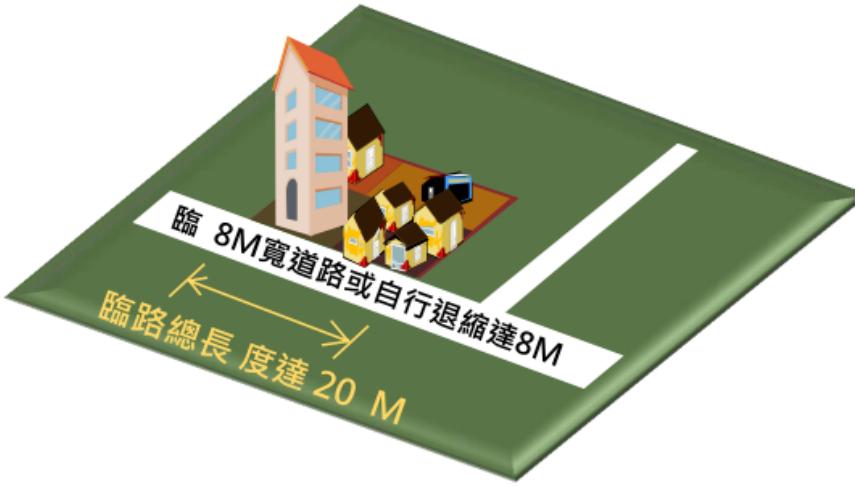
❖ 基地規模及使用分區

區位：都市計畫範圍內之**住宅區及商業區**

面積：最少**500平方公尺**(約151.25坪)

❖ 臨路條件

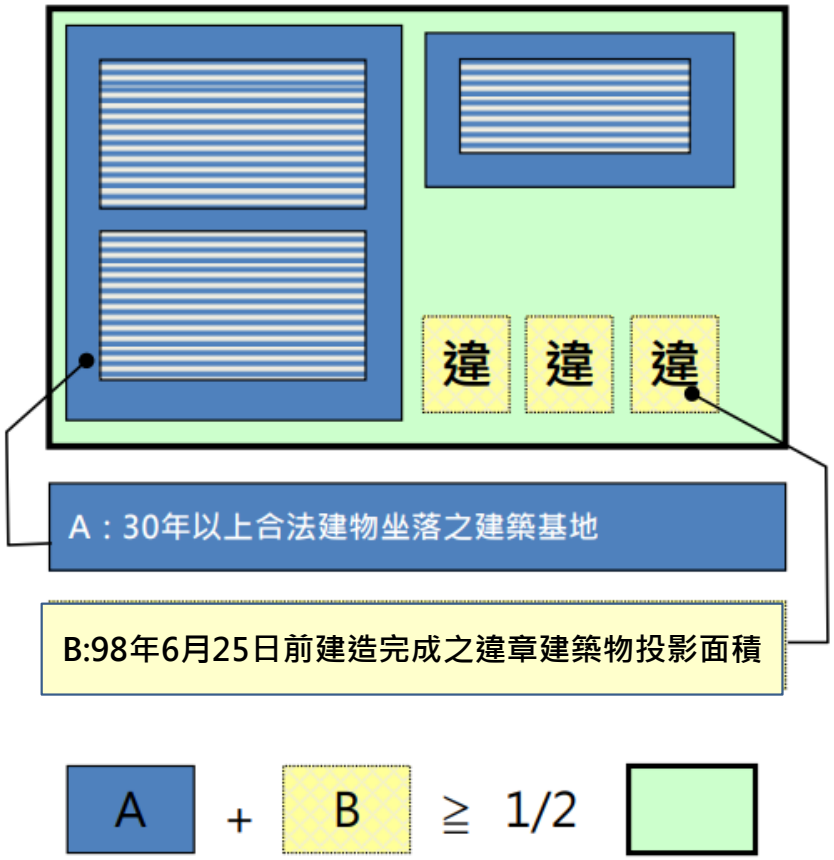
1. 臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其臨路總長度達20公尺。
2. 所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8公尺或自行退縮達8公尺。



申請條件及規定

❖ 現況樣態

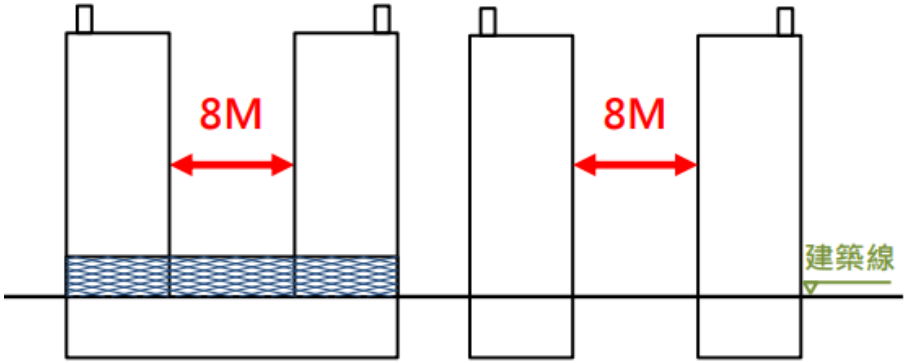
1. 30年以上合法建築基地面積+違章建物投影面積≧1/2基地面積。
2. 依土壤液化潛勢查詢系統標示為高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以20年計算。
3. 重建基地範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受建築基地面積、臨路條件及地上物現況樣態限制
4. 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

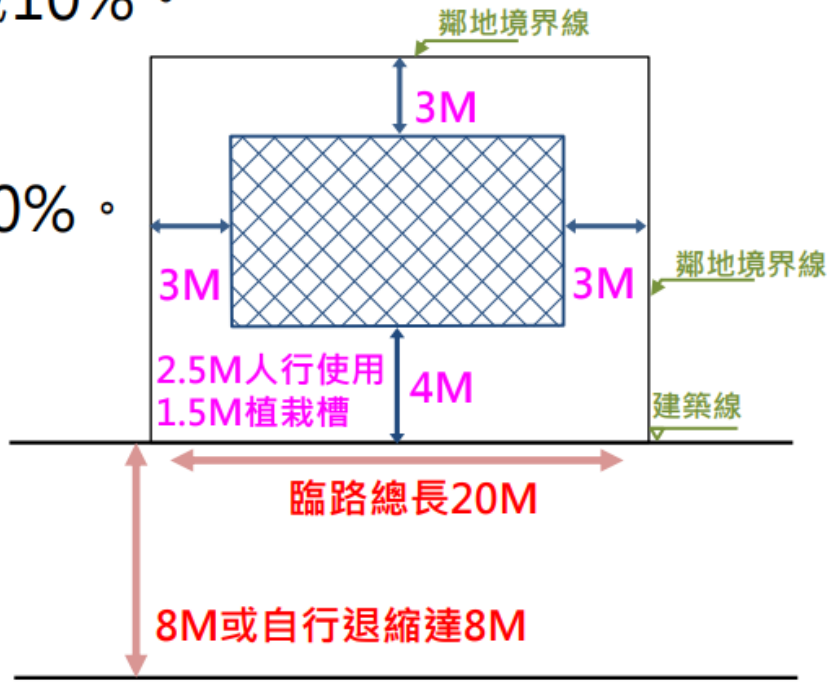


申請條件及規定

20%獎勵額度之建築配置方式

- 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。
- 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺，應以淨空設計。
- 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≧法定空地面積x80%。

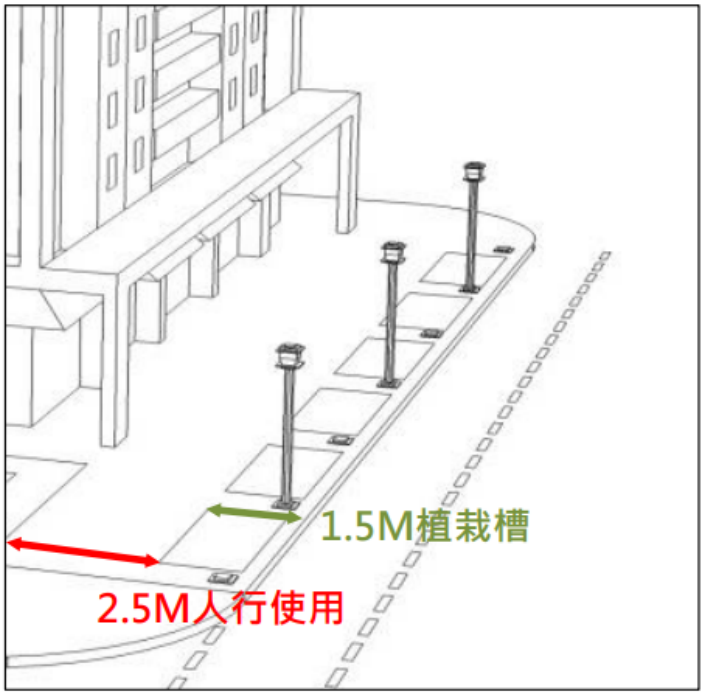


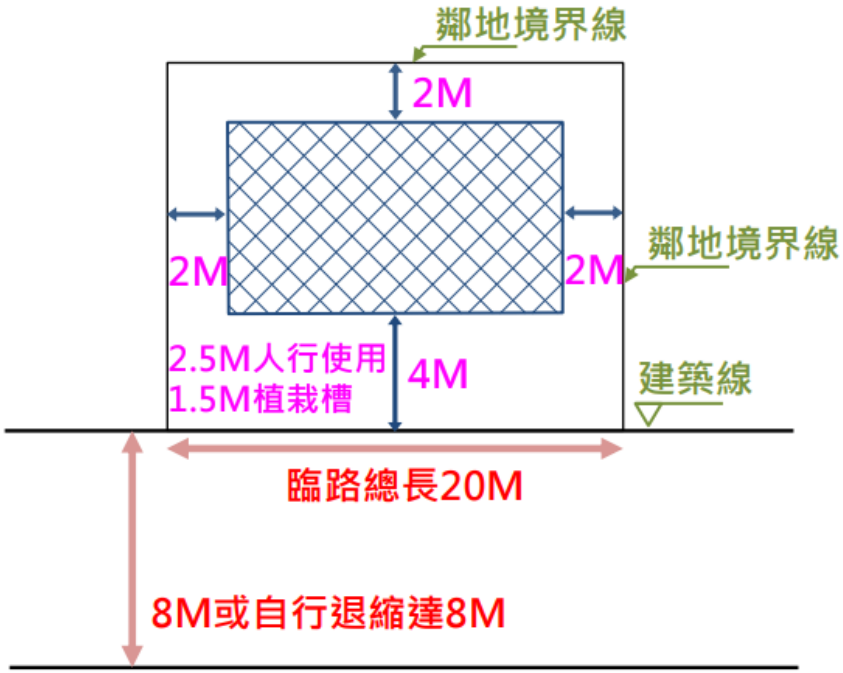


申請條件及規定

15%獎勵額度之建築配置方式

- 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。
- 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。

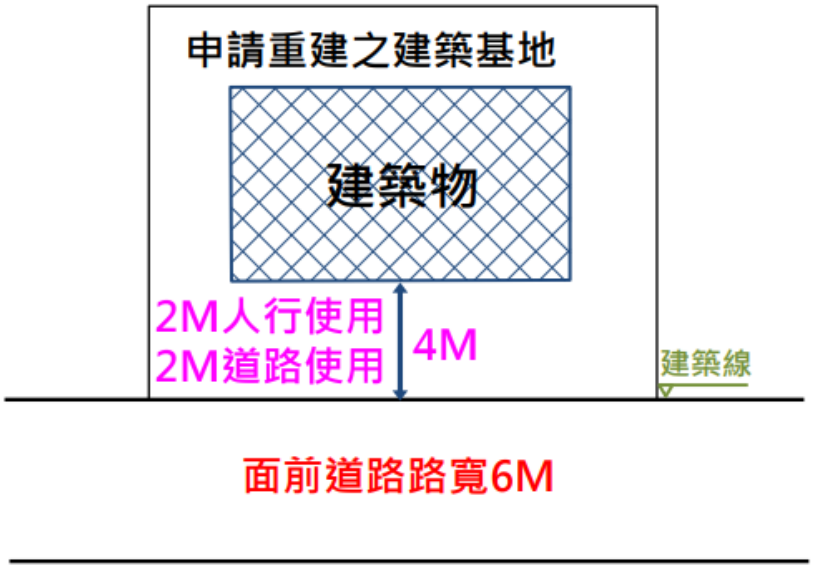


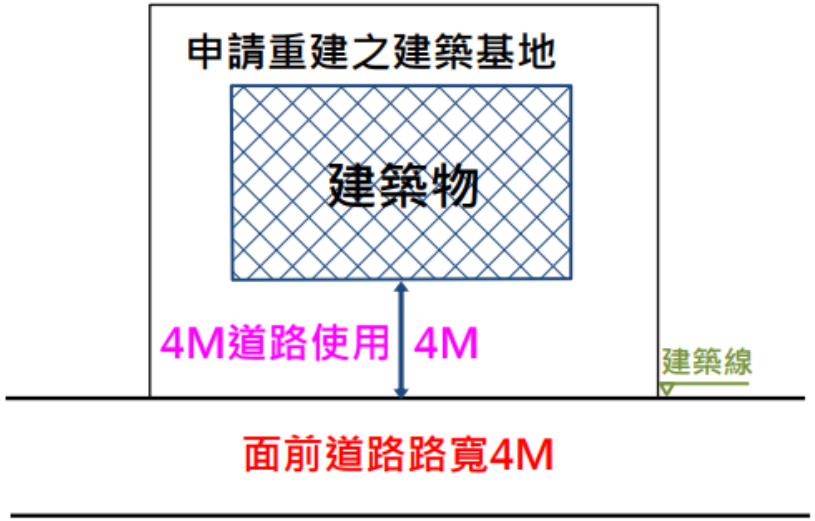


申請條件及規定

10%獎勵額度之建築配置方式

- 僅限經本府工務局認定為危險或有安全之虞者適用。
- 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。





簡易都更不適用規定

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

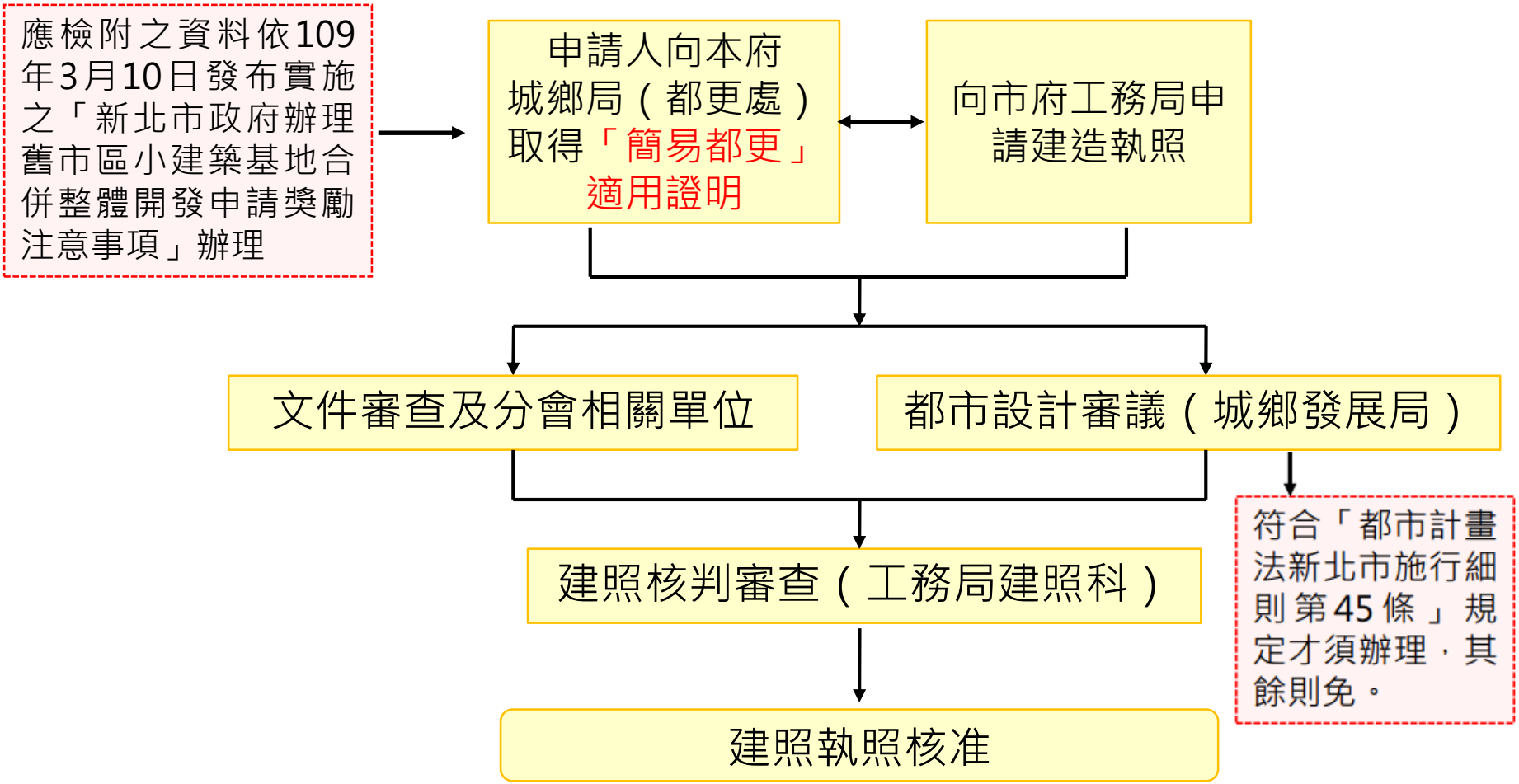
基地內因防災需求而應加速改善之危險建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，並已依相關法規申請容積獎勵或提高基準容積之範圍

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。

簡易都更申請程序

❖ 申請程序

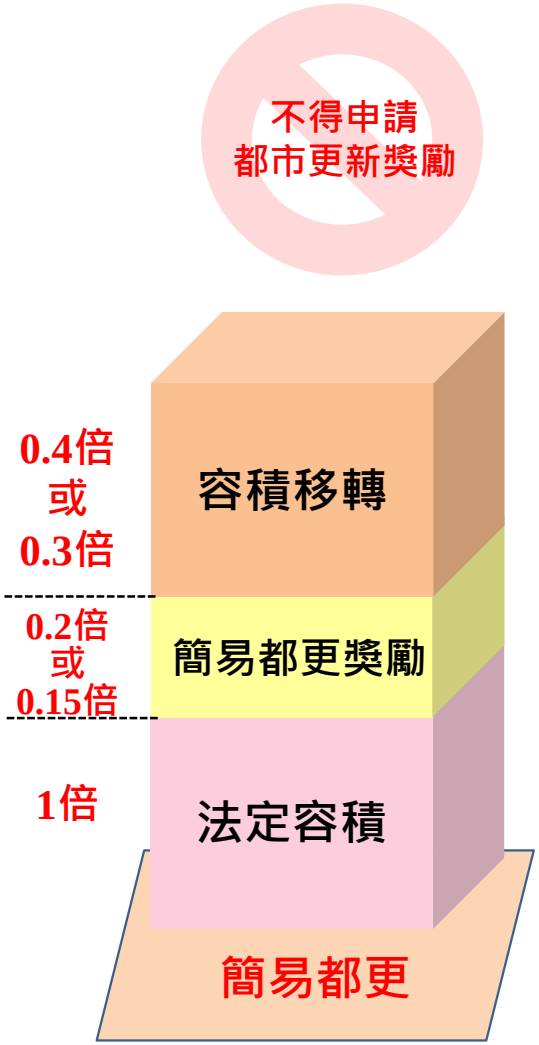


簡易都更V.S.都市更新

❖ 兩種機制比較

	申辦程序	最小基地規模	獎勵制度
簡易都更	1. 全體同意（100%） 2. 法源依據：都市計畫法新北市施行細則 3. 符合臨路條件、基地現況及重建後環境要求，經都市設計委員會審議通過，直接申請建照	500m²以上	15%或20%
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） 2. 法源依據：都市更新條例 3. 依都更程序辦理，經都市更新及都市設計委員會審議核定後申請建照	有條件放寬至500m²以上	上限50%

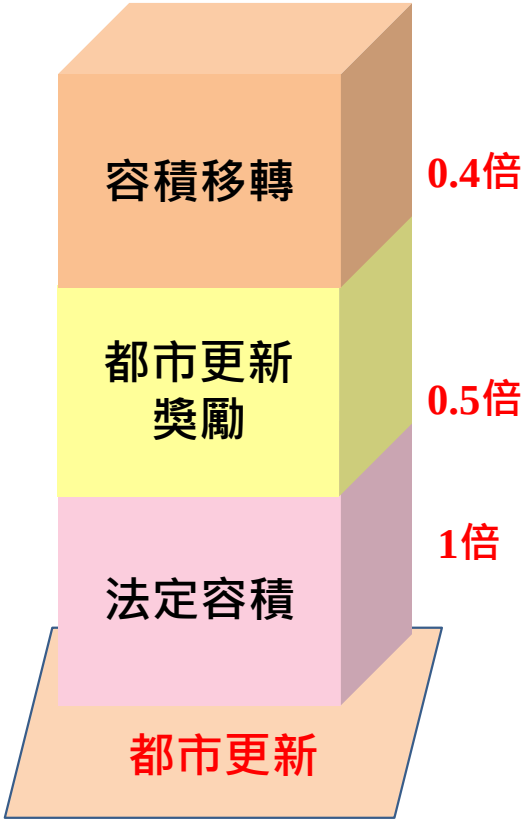
簡易都更V.S.都市更新



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，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**。

板橋、中和、永和 三重、新莊、新店	(住) (商)	300% 440%-460%
其他地區	(住) (商)	200%至260% 280%至380%



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，以及提供高齡者適用之設施。

環境改善

- 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
- 加強建築耐震，增加停車空間
- 加強基地保水，減低暴雨衝擊

貼心好宅

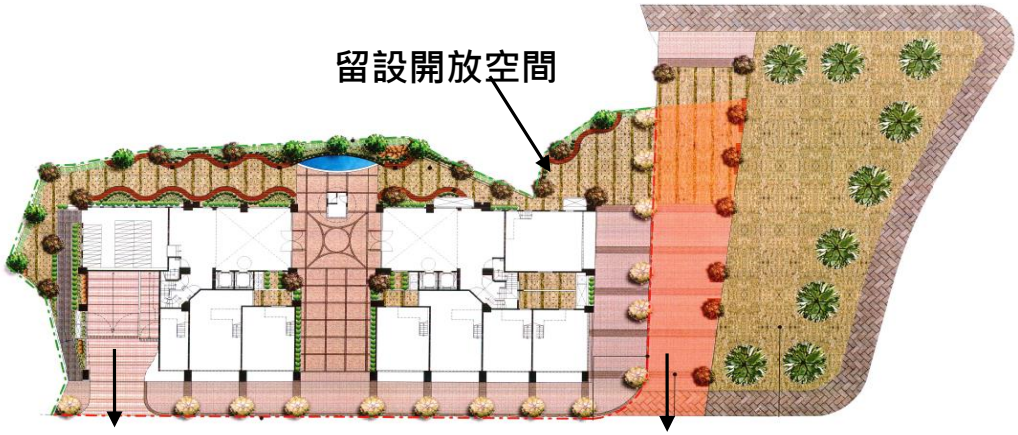
- 結合「在地就養 在宅老化」政策
- 提供無障礙設施(無門檻友善設計、開門式浴缸)
- 提供高齡者居家安全設施(防滑地磚、臥室設置呼救系統)

案例分享

汐止 → 102年11月14日建照核准

- 基地面積2,068㎡。
- 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200㎡法定開放空間，並協助開闢約254㎡廣場用地，提供附近居民使用。

重建後模擬示意圖



案例分享

板橋 → 103年5月9日建照核准

- 基地面積1,021㎡。
- 更新為20層銀級綠建築住宅，提供電梯以及70輛停車位，建築臨路退縮留設4公尺步行空間，增加了更多的開放空間供周遭居民使用。

重建後模擬示意圖

案例分享

板橋 → 103年8月11日建照核准

- 基地面積1,375㎡。
- 更新為15層銀級綠建築住宅，提供電梯以及89輛停車位，建築臨路退縮留設4公尺步行空間。
- 因應原住戶高齡者眾多，結合「在地就養，在宅老化」政策，提供高齡者貼心設施，開放空間無障礙設計及室內防滑地磚、緊急呼救系統、低檯度或開門式浴槽、浴廁L型固定扶手。

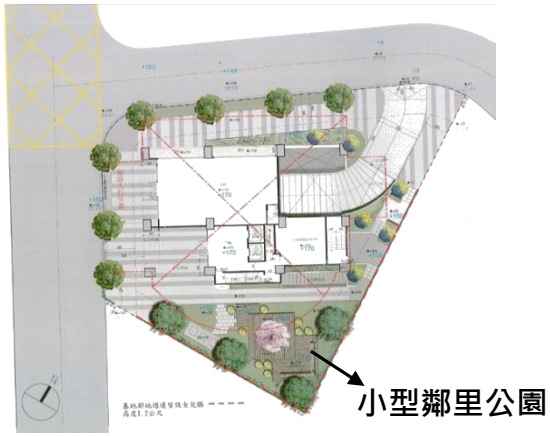
重建前環境

緊急呼救系統

案例分享

五股 → 103年12月26日建照核准

- 基地面積1,347.90㎡。
- 更新為14層住宅，提供電梯以及68輛停車位，建築臨路退縮留設4公尺步行空間。
- 採高齡者友善設計，提供無障礙設施等，並集中留設法定空地成為 441 ㎡小型鄰里公園，讓周邊居民增加休憩空間。



無障礙昇降

無障礙車位

重建後模擬示意圖

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)