

新北市都市更新建築容積獎勵辦法

第一條 新北市政府（以下簡稱本府）為依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定訂定容積獎勵相關事項，並執行都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）規定，訂定本辦法。

第二條 建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。

依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。

第三條 為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積＝（捐贈本府都市更新基金金額×建築基地基準容積）／（建築基地申請當期之土地公告現值總額×一點四）。

第四條 為本市都市環境及街道景觀，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場，並配合其周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。

前項無頂蓋街角廣場，應符合下列規定：

一、設置於面臨計畫道路或已指定建築線現有巷道之建築基地兩側。

二、設置面積應達三十六平方公尺以上。

三、各邊長度應達六公尺以上。

第五條 依本府公告之都市更新計畫，於基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道，供不特定之公眾通行者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。

第六條 合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：

一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準

容積百分之二。

二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地
基準容積百分之四。

第七條 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，而依本市都市計畫土地使用分區管制規定
應降低其基準容積率者，得申請基準容積百分之十之獎勵。

第八條 依容獎辦法第七條第一項規定，提供本市公告指定之社
會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數依附表
二規定。

前項公告，應記載所需設施之項目、最小面積、區位條
件、空間配置、設施（備）需求、管理維護費用及其他相關
事項。

依第一項規定提供設施者，應依前項公告內容及管理機
關需求辦理，且其設施之區分所有建築物共有部分及基地應
有部分，併同專有部分之所有權，應無償登記為本市。

第九條 依容獎辦法第十七條第一項規定，申請處理占有他人土
地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應於事業計畫核定前檢具
與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。

前項舊違章建築戶，係指中華民國八十一年一月十日前
建造完成並申請門牌者。

依第一項申請容積獎勵者，應同時檢附足以認定前項舊
違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期
間之相關文件如下：

一、建物謄本。

二、戶口遷入證明。

三、稅籍證明。

四、自來水接水或電力接電證明。

五、區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。

- 六、航照圖。
- 七、門牌編訂證明。
- 八、坐落土地異動索引。
- 九、其他相關證明文件。

第十條 依容獎辦法第十九條第二項規定，以現金捐贈本市都市更新基金者，應依下列公式計算捐贈金額，並於取得建造執照前全數一次捐贈：捐贈金額＝依容獎辦法第十九條第一項規定增加之建築容積樓地板面積×（二樓以上更新後平均單價－共同負擔平均單價）×捐贈比率。

前項捐贈比率，依建築基地之基準容積率規定如下：

- 一、百分之二百四十以下者，其比率為零。
- 二、超過百分之二百四十至百分之三百以下者，其比率為百分之二十。
- 三、超過百分之三百者，其比率為百分之四十。

第十一條 都市更新事業計畫適用中華民國一百零八年五月十五日修正發布之容獎辦法規定者，應一併適用本辦法。

第十二條 本辦法自發布日施行。

附表一

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
一	全部建築基地	<p>(一) 更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。</p> <p>(二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p>	基準容積之百分之八
二		<p>(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p> <p>(二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p>	基準容積之百分之十
三	非工業區或產業專用區之建築基地	<p>(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p> <p>(二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p> <p>(三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。</p>	基準容積之百分之十二
四		<p>(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p> <p>(二) 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p>	基準容積之百分之十五

		(三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	
五	策略性更新地區或策略性再開發地區之建築基地	(一) 自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (二) 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五。	基準容積之百分之二十
六		(一) 自建築線退縮淨寬八公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (二) 自基地境界線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之二十。	基準容積之百分之三十

附表二

項次	設施項目	獎勵係數
一	社會住宅、公共托老中心或銀髮俱樂部。	一點八
二	創新創業育成基地、公共化幼兒園、公共托育中心或健身中心。	一點五
三	其他公益設施。	一點五