

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：蕭仙浣

電話：(02)29506206 分機314

傳真：(02)29506552

電子信箱：al2225@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年1月8日

發文字號：新北府城更字第1063540998號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨(1072000274_107D2000020-02.docx、1072000274_107D2000021-01.doc、1072000274_107D2000022-01.doc)

主旨：檢送修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第12點規定，並自即日生效，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依據內政部106年12月12日台內營字第1060819431號函及本府107年1月8日新北府城更字第10635409981號令辦理。

正本：新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會

副本：內政部營建署、新北市政府法制局、新北市政府都市更新處(以上均含附件)

2018-01-08
交14撥:55章

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定

中華民國 107 年 1 月 8 日新北市政府新北府城更字第 10635409981 號令修正發布第 12 點條文

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一)更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積。不得適用施行細則第五十二條規定：

$$A_{12-1} = FA_1 \times 10\%。$$

A_{12-1} ：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積。

FA_1 ：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。

- (二)合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算獎勵容積。但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用之：

$$A_{12-2} = FA_2 \times F_{12}。$$

A_{12-2} ：屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積。

FA_2 ：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積。

F_{12} ：合法建築物樓層數為四層者以百分之十計；合法建築物樓層數為五層以上者以百分之十二計。

- (三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限：

$$A_{12-3} = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) \div (C_1 - C_2 - C_3)。$$

A_{12-3} ：提供天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公

眾使用獎勵容積。

C_1 ：二樓以上更新後平均單價。

C_2 ：單位興建成本。

C_3 ：單位管銷費用(以 $C_1 \times 11\%$ 核計)。

(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別，依下列規定核給獎勵。但私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用之：

1. 計算方式如下表：

產權級別計算：事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數)÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	百分之二	百分之四
達一百以上者且未達一百五十者	百分之四	百分之六
達一百五十以上者	百分之六	百分之八

2. 前目之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若本款異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

3. 同意比例有異動情形時之辦理方式如下：

(1)都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書，本項獎勵應依撤銷後之同意比例重新計算。

(2)都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，其獎勵容積額度得依前述比例增加計算。

(3)於都市更新事業計畫公開展覽期滿時之同意比例已達上表獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元

範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

1. 協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：

(1)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。

(2)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度達三十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。

2. 鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍。

(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準之一定等級者，依下列規定給予獎勵：

1. 達第二級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達第一級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五。

2. 申請前目獎勵者，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得申請性能評估基準以上認證，且保證金應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照，並應提供因獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，其公式計算如下：

$$A_{12-4} = B_{12-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2。$$

A_{12-4} ：申請新建住宅結構安全性能評估基準應提供之保證金。

B_{12-4} ：因申請新建住宅結構安全性能評估基準增加之容積樓地板面積。

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價× 6%；單位管理費用：平均銷售單價× 5%）。

3. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。
4. 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積。不得適用施行細則第五十二條規定：</p> $A_{12-1} = FA_1 \times 10\%$ <p>A_{12-1}：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積。</p> <p>FA_1：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。</p> <p>(二)合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算</p>	<p>十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積，但申請本獎勵者，不得適用施行細則第五十二條規定：</p> $A_{12-1} = FA_1 \times 10\%$ <p>A_{12-1}：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積</p> <p>FA_1：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。</p> <p>(二)合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築</p>	<p>一、修正規定。</p> <p>二、本規定係配合內政部於一百零六年八月十日修正「住宅性能評估實施辦法」部分條文規定辦理。</p> <p>三、配合調整相關款次及目次。</p>

獎勵容積。但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用之：

$$A_{12-2} = FA_2 \times F_{12}。$$

A_{12-2} ：屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積。

FA_2 ：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積。

F_{12} ：合法建築物樓層數為四層者以百分之十計；合法建築物樓層數為五層以上者以百分之十二計。

(三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限：

$$A_{12-3} = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)。$$

A_{12-3} ：提供天橋（空橋）、人工平臺、跨堤

物，依下列公式計算獎勵容積，但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用本款之規定：

$$A_{12-2} = FA_2 \times F_{12}$$

A_{12-2} ：屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積

FA_2 ：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積。

F_{12} ：合法建築物樓層數為四層者以 10% 計；合法建築物樓層數為五層以上者以 12% 計。

(三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限：

$$A_{12-3} = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) / (C_1 - C_2 - C_3)$$

A_{12-3} ：提供天橋（空

設施、景觀平臺供公眾使用獎勵容積。

C₁：二樓以上更新後平均單價。

C₂：單位興建成本。

C₃：單位管銷費用(以C₁×11%核計)。

(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別，依下列規定核給獎勵。但私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用之：

1. 計算方式如下表：

產權級別計算：事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數)÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	百分之二	百分之四
達一百以上者	百分	百分

橋)、人工平臺、跨提設施、景觀平臺供公眾使用獎勵容積

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用(以C₁×11%核計)

(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別，依下列規定核給獎勵，其私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用本項獎勵：

產權級別計算：事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數)÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	2%	4%
達一百以上者	4%	6%

且未達一百五十者	之四	之六
達一百五十以上者	百分之六	百分之八

2.前目之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

3.同意比例有異動情形時之辦理方式如下：

(1)都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書者，應依撤銷後之同意比例重新計算。

(2)都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，其獎勵容積額度得依比例增加計算。

(3)於都市更新事業計

且未達一百五十者		
達一百五十以上者	6%	8%

本款範圍內之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若本款異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

同意比例如有下列異動情形者，應從各目計算之：

1.都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書，本項獎勵應依撤銷後之同意比例重新計算。

2.都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，其獎勵容積額度得依前述比例增加計算。

3.於都市更新事業計畫公開展覽期滿時

畫公開展覽期滿時之同意比例已達獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

1.協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：

(1)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。

(2)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度

之同意比例已達上表獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

1.協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：

(1)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。

(2)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度達三十公尺以上者，得依第三點

達三十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。

2.鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍。

(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準之一定等級者，依下列規定給予獎勵：

1.達第二級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達第一級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五。

2.申請前目獎勵者，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得申請性能評估

第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。

2.鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍。

(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達該基準四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五。申請本項獎勵者，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得申請性能評估基準以上認證，且保證金應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增

基準以上認證，且保證金應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照，並應提供因獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，其公式計算如下：

$$A_{12-4} = B_{12-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2。$$

A_{12-4} ：申請新建住宅結構安全性能評估基準應提供之保證金。

B_{12-4} ：因申請新建住宅結構安全性能評估基準增加之容積樓地板面積。

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價× 6%；單位管理費用：平均銷售單價× 5%）。

3. 未依限取得申請性能評估基準以上認

加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$A_{12-4} = B_{12-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

A_{12-4} ：申請新建住宅結構安全性能評估基準應提供之保證金

B_{12-4} ：因申請新建住宅結構安全性能評估基準增加之容積樓地板面積

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價× 6%；單位管理費用：平均銷售單價× 5%）

1. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。

2. 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公

證者，保證金不予退還。

4.申請性能評估基準

以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

寓大廈規約草約內。

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點修正草案 總說明

「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(以下簡稱本基準)自中華民國(以下同)一百年起實施迄今，歷經三次修正。最近一次係於一百零五年五月二十七日因配合本市防災型都更政策，強化更新後建築物之結構強度，故修正發布本基準第十二點。本次修正係配合內政部一百零六年八月十日修正「住宅性能評估實施辦法」部分條文，其係將原住宅性能評估項目等級由高至低為第四級至第一級之順序，調整為第一級至第四級。

為配合中央法令執行一致性，修正本基準第十二點第六款規定，「更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達該基準四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五」，調整為「更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準之一定等級者，依下列規定給予獎勵：1. 達第二級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三，達第一級且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之五。」，以符合耐震等級愈高給於獎勵愈高之原意。綜上，爰擬具本基準第十二點修正草案。