

正本

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：王潤昌
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506552
電子信箱：an6610@ntpc.gov.tw



11052

臺北市信義區基隆路二段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國105年4月29日
發文字號：新北府城更字第1053413397號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：檢送本府修正「新北市都市更新單元劃定基準」第八點，並自即日生效，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依據本府105年4月29日新北府城更字第1053413397號令辦理。

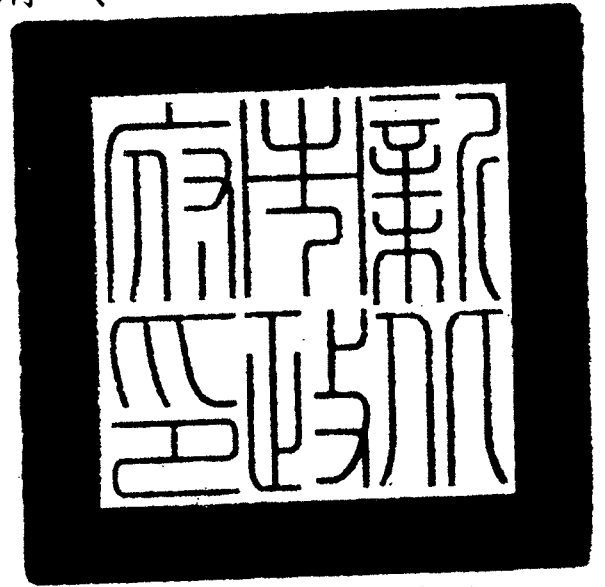
正本：社團法人新北市都市更新學會、臺北市都市更新學會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、台北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府法制局、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 朱立倫

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國105年4月29日
發文字號：新北府城更字第10534133971號



修正「新北市都市更新單元劃定基準」第八點，並自即日生效。
附修正「新北市都市更新單元劃定基準」第八點。

市長 朱立倫

新北市都市更新單元劃定基準

中華民國 90 年 8 月 21 日台北縣政府(90)北府城更字第 307761 號函訂定發布全文 2 點：並自發布日起施行

中華民國 91 年 5 月 29 日台北縣政府(91)北府城更字第 0910231093 號函訂定發布全文 2 點

中華民國 97 年 4 月 14 日台北縣政府北府城更字第 0970220995 號令修正發布全文 11 點：並自 97 年 7 月 1 日起生效

中華民國 98 年 10 月 19 日台北縣政府北府城更字第 0980810382 號令修正發布第 7、8 點條文：並自即日生效

中華民國 99 年 7 月 20 日台北縣政府北府城更字第 0990596036 號令修正發布第 8、9、10、11、12 點：並自即日生效

中華民國 99 年 12 月 25 日新北市政府北府法規字第 0991209390 號公告繼續適用

中華民國 100 年 3 月 10 日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令修正發布

中華民國 102 年 11 月 22 日新北市政府北府城更字第 10200089461 號令修正發布：並自 103 年 5 月 1 日生效

中華民國 105 年 4 月 日新北市政府城更字第 號令修正發布第 8 點及附表

一、新北市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。

二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。

三、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。

四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

五、於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且臨路總長度應達二十公尺，並應符合下列規定之一：

(一) 為完整之計畫街廓者。

(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。

(三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。

(四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達一千平方公尺且一次完成更新者，或其面積達五百平方公尺且更新單元內之土地有下列情形之一者：

1. 經政府代管。
2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。
3. 祭祀公業土地。
4. 以日據時期會社或組合名義登記。
5. 以神明會名義登記。
6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。

(五) 面積達五百平方公尺，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會同意者：

1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。
2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採百分之百協議合建者。
3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。
4. 更新單元內夾雜公有土地者。

前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達三十年之防火構造物。

於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：

(一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。

(二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

六、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

七、經劃定應實施更新之地區，尚未擬定都市更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，土地或合法建築物所有權人或實施者得併同擬具更新單元所在完整街廓或適當範圍之都市更新計畫草案，建議本府作為擬定都市

更新計畫之參考。

八、未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達二十年，其餘更新單元內建築物屋齡達三十年，其投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：

(一) $A0/A1 \geq 1/3$ 。

(二) 位於法定山坡地： $A0/A1 \geq 1/2$ 。

(三) 如更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款第一目至第六目之情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ 。

A1:更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

A0:合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之違章建築總投影面積。

九、符合前點規定自行劃定更新單元者，土地或合法建築物所有權人或實施者得依下列各款規定之一，併同擬具事業概要，建議本府作為劃定更新地區之參考：

(一) 就事業概要之更新單元所在完整街廓或適當範圍擬定都市更新計畫草案。

(二) 更新單元同時符合下列規定，並檢附劃定更新地區說明書：

1. 為完整之計畫街廓或面積達五千平方公尺以上且基地形狀方整。
2. 臨接八公尺以上計畫道路，且基地臨路總長度達五十公尺以上。
3. 屋齡達三十年以上之合法建築物座落之基地面積或投影面積達更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積二分之一以上。
4. 申請容積獎勵項目應包含新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點至第七點，且該三項獎勵額度合計應達法定容積百分之二十五以上。
5. 事業概要同意比例應達更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。

前項建議劃定之更新地區，由本府依本條例第八條規定辦理；其更新地區或更新單元之範圍、土地使用及建築物用途或型態、公益(公共)設施之設置或捐贈等事項，得由本市都市計畫委員會審議調整。

十、申請自行劃定更新單元或依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達本條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，應檢附下列文件：

- (一) 都市計畫套繪圖：比例尺應為三千分之一以上。
- (二) 地形圖或現況測繪圖：比例尺應為一千分之一以上。
- (三) 符合第六點規定未造成相鄰土地無法單獨建築之建築師簽證文件。
- (四) 符合第八點第一項指標、第二項公式規定之分析說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。
- (五) 除位於本府公告免指定建築線之地區外，應檢附建築線指定(示)圖。
- (六) 涉及連棟建築物部分納入更新單元者，應檢附未納入部分之建築物於施工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、相關專業師簽證。

十一、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一) 為避免重大災害之發生。
- (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
- (三) 高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達三十年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。

十二、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

附表

項次	未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標
一	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。
二	擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達二分之一以上。
三	擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。
四	擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。
五	<p>擬申請之更新單元符合下列規定之一者：</p> <p>(一)非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。</p> <p>(二)工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。</p>
六	<p>擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：</p> <p>(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺。</p> <p>(二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。</p>
七	<p>擬申請之更新單元位於下列地區之一者：</p> <p>(一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。</p> <p>(二)位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。</p> <p>(三)位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。</p>
八	擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。
九	<p>擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：</p> <p>(一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：</p> <p>1.於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評</p>

	<p>估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。</p> <p>2.建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(二)更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達三分之二以上。</p>
十	<p>擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。</p> <p>(註:於都市更新事業計畫申請報核需檢附土壤改良或防治土壤液化工法說明及必要之建築師、相關專業技師簽證文件。)</p>

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定○○都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	年 月 日	申請人	(請簽章)
更新單元面積	(m ²)		
行政區及地號	○○區○○段○小段○○地號等○筆土地		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
<p>一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。</p> <p>前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
<p>二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選)</p> <p><input type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一：</p> <p>(一) 為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 m²者。</p> <p>(三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m²者。</p> <p>(四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m²且一次完成更新者，或其面積達 500 m²且更新單元內之土地有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 <p>(五) 面積達 500 m²，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 	<input type="checkbox"/> 符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第五點

<p>100%協議合建者。</p> <p>3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。</p> <p>4.更新單元內夾雜公有土地者。</p> <p>前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達30年之防火構造物。</p> <p><input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：</p> <p>(一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。</p> <p>(二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
<p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
<p>三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。</p>	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點
<p>四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。</p> <p>前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：</p> <p>(一)一般平地之空地比：$A_0/A_1 \geq 1/3$。</p> <p>(二)法定山坡地之空地比：$A_0/A_1 \geq 1/2$。</p> <p>(三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：$A_0/A_1 \geq 1/4$。</p> <p>A₁：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。</p> <p>A₀：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準第八點
<p>五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制：</p> <p>(一) 為避免重大災害之發生。</p> <p>(二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。</p> <p>(三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p> <p>前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達30年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 <input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討 詳表參)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 <input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討 詳表參)	劃定基準第十一點

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(m ²)	
			是(A)	否(B)
1				
2				
3				
合計				
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ A：更新單元內屋齡 <u>達</u> 30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡 <u>未</u> 達 30 年之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積	得計入檢討之建物投影面積
1					
2					
3					
更新單元面積(A1)					
建築物總投影面積(A0)					
已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積					
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 2.法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。				

※檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 (三)建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)

評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(二) 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(三) 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(四) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合
(六) 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200m ² ，且開闢後整體通行淨寬達4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6m。 2、計畫道路以外者：面積達200m ² 或該公共設施用地之50%。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合
(七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。 3、位於面積達1000m ² 以上之廣場100m範圍內。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合
(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部78年5月5日台內營字第691701號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達1/2以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合

(表 1-2) 指標檢核表

一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積檢核表：

棟別	建物門牌	使用年份	構造別	土、木、磚、石造及 30 年以上加強磚造建築物樓地板面積 (m ²)	
				是(A)	否(B)
1					
2					
3					
4					
5					
合計					
更新單元內全部建築物樓地板面積					
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ A：土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積 B：除 A 類以外構造物之樓地板面積				
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次一「擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上」。				

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	(一) 應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別、日期及樓地板面積為準。 (二) 以實測地形圖或航測圖檢核。 (三) 若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本(影本請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

二、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物檢核表：

棟別	建物門牌	樓層數	各建物投影面積(m ²)	有否電梯設備之面積(m ²)		四層樓以上無電梯設備之投影面積(m ²)
				有	無	
1						
2						
3						
4						
建築物總投影面積(B)				四層樓以上合法建物總投影面積(A)		
計算結果	<p>$A/B \geq 1/2$</p> <p>A：建築物四層樓以上且無電梯設備之樓地板面積</p> <p>B：建築物總投影面積</p>					
基準項次	<p>符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次二「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達 1/2 以上」。</p>					

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
二、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	<p>應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積：</p> <p>(一) 依使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明所載樓層數及樓地板面積為準。</p> <p>(二) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。</p>	<p><input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 (影本請加蓋與正本相符)</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件</p>

三、更新單元內現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

棟別	現有停車位數量未達法定停車位之棟數(A)	現有停車位數量已達法定停車位之棟數(B)
1		
2		
3		
4		
5		
合計		
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$	
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次三「擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上」。	

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
三、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	<p>法定停車位係以原有建築物依建築技術規則檢討後所需之法定停車位數量，且本項次指標係以汽車停車位數量檢討，並應檢具下列證明文件，俾利核對。</p> <p>(一) 現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。</p> <p>(二) 輔以實測地形圖或航測圖檢核。</p> <p>(三) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。</p>	<p><input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 (請加蓋與正本相符)</p> <p><input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖 (比例尺不得小於 1/1000)</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件</p>

四、更新單元範圍現有建蔽率及容積率檢核表：

序號	基地面積 m^2 (A)	建築面積 m^2 (B)	容積樓地板面積 m^2 (C)
1			
2			
3			
4			
5			
合計			
計算結果	法定建蔽率 D：_____；法定容積率 E：_____ 建築基地面積 X(基地面積得扣除經指定建築線之現有巷道) 現有建蔽率 B/X：_____；現有容積率 C/(X*E)：_____ $B/X \times \% \geq D$ ， $C/(X*E) \times \% \leq E$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次四「擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
四、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	(一) 土地登記謄本及建物登記簿謄本。 (二) 建築物使用執照影本。 (三) 輔以航測圖、地籍圖檢核。 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 土地登記謄本及建物登記謄本 <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 (請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 航測圖、地籍圖 (比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

五、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢核表：

(一) 非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m，有礙救災作業進行，經都市更新後予以改善之說明		備註
		(本項指標請以文字及圖說說明)
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次五第一款「非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4m」。	

(二) 工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m，有礙救災作業進行，經都市更新後予以改善之說明		備註
		(本項指標請以文字及圖說說明)
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次五第二款「工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8m」。	

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
五、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者，有礙救災作業進行者。 (請勾選土地使用分區) <input type="checkbox"/> 非工業區 <input type="checkbox"/> 工業區	(一) 建築線指定或已指定建築線之現有巷道圖說。 (二) 以實測地形圖、航測圖檢核。 (三) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。 (四) 現有巷道除經本府指定或認定者外，並含基地內供公眾通行之現有通路、類似道路及毗鄰之巷道且基地退縮建築以改善該巷道通行狀況者。	<input type="checkbox"/> 建築線指(定)示圖(比例尺不得小於 1/500) <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。

六、協助開闢更新單元內或毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地之檢核表：

都市計畫名稱	未開闢完成計畫道路	未開闢完成公園	未開闢完成綠地	未開闢完成廣場	未開闢完成兒童遊戲場

其開闢規模比例符合以下規定之一：

- 計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m² 以上，且開闢後整體通行淨寬達 4m 以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m 以上。
- 計畫道路以外者：面積達 200 m² 以上或該公共設施用地之 50%。

基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次六「擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地...」。
------	---

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
六、協助開闢更新單元內或毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項公共設施用地。	「計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場未開闢」：係指未經本市道路及公園、綠地、廣場及兒童遊戲場之主管（辦）單位辦理徵收闢建者，未開闢之計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地者，應取得尚未開闢道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地之土地權利證明文件。	<input type="checkbox"/> 航測圖（比例尺不得小於 1/1000） <input type="checkbox"/> 土地權利證明文件 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

七、更新單元位於下列地區之一檢核表：

計畫名稱	位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）300m 範圍內。	位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。	位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次七更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 (三) 位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
七、更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 (三) 位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。	(一) 大眾運輸系統車站之車站出入口係以車站之出入口為限[不包括通風口、逃生口及其他連結性(如:地下街)出入口]，並以地面層車站結構體之出入口為起算點至更新基地任一境界線之淨距離，並以實測地形圖或航測圖檢核。 (二) 公園綠地及廣場用地之淨距離係以都市計畫圖上該用地區界線起算至更新基地任一境界線之淨距離，並以都市計畫檢核，及實測地形圖或航測圖量測。	<input type="checkbox"/> 都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

八、未位於山坡地之更新單元面積達 3000 m²以上及建物總投影面積檢核表：

(一)更新單元面積			
項次	行政區及地段名稱	是否位於山坡地之面積m ²	
		是	否(B)
1			
2			
合計			
計算結果		要件：B ≥ 3000 m ²	
(二)建築物總投影面積檢討			
棟別	非屬山坡地之基地面積(m ²)	建築物總投影面積(m ²)	
1			
2			
3			
合計			
計算結果	要件：B ≥ 3000 m ² ，A0/A1 ≥ 1/2 A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次八「擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
八、未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	(一) 依使用執照或建物登記簿謄本所載為準。 (二) 若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1. 完納稅捐證明。 2. 繳納自來水費或電費證明。 3. 戶口遷入證明。 4. 都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說。 (三) 依下列事項繪製相關圖說，比例尺不得小於 1/500： 1. 標示範圍(含地段名稱)及坡度分析。 2. 山坡地範圍之面積檢討範圍圖。 (四) 行政院農業委員會出版之山坡地範圍界址圖(以彩色圖像檢附)。 (五) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 (影本請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞情形之一者：

(一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一，且棟數比例達 1/2 以上者：(請就下列選項勾選)

- 於 78 年 5 月 5 日修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，且依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案初步評估有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。
- 建築物耐震係數不符合現行建物耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。

檢 核 表			
建物棟別	建築物門牌	建物是否遭受重大災害情形(棟數)	
		是(A)	否(B)
1			
2			
3			
合計	--		
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

(二)更新單元內有兩幢以上建築物，且非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺(幢數)

檢 核 表			
建物棟別	建築物門牌	建物是否遭受重大災害情形之棟數	
		是(A)	否(B)
1			
2			
3			
合計			
計算結果	$A/(A+B) \geq 2/3$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者。	應檢具下列證明文件，俾利檢核： (一) 使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二) 相關技師公會或學術團體出具之鑑定證明。 (三) 建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

十、位於高潛勢土壤液化地區檢核表：

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區 環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
十、位於高潛勢 土壤液化地 區	依土壤液化潛勢查詢系統所標示高潛釋土壤液化地區	<input type="checkbox"/> 土壤液化潛勢查 詢系統之證明文 件

表 1-3

新北市自行劃定都市更新單元 建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：

地址：

聯絡電話：

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

新北市自行劃定都市更新單元 建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地為都市更新(單元)」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

身分證字號：

地址：

連絡電話：

連絡日期：