

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：黃嘉華  
電話：(02)29506206 分機312  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AJ7872@ms.ntpc.gov.tw



11052

臺北市信義區基隆路2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5月27日  
發文字號：新北府城更字第1053414528號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨

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

說明：依據本府105年5月27日新北府城更字第10534145281號令辦理。

正本：社團法人新北市都市更新學會、社團法人台灣都市再生學會、社團法人台北市都市更新學會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人新北市地政士公會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

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5月27日  
發文字號：新北府城更字第10534145281號



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105年5月30日生效。

附修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第12點規定。

市長 朱立倫

## 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 12 點

105 年 5 月 27 日新北市政府新北府城更字第 10534145281 號令修正發布第 12 點；並自 105 年 5 月 30 日生效

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，但申請本獎勵者，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：

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

$A_{12-3}$ ：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，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%
達一百以上者且未達一百五十者	4%	6%
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<sub>12.4</sub>：申請新建住宅結構安全性能評估基準應提供之保證金

B<sub>12.4</sub>：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寓大廈規約草約內。