

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：李汝嬪

電話：(02)29603456 分機7111

傳真：(02)22728033

電子信箱：AN5430@ntpc.gov.tw



受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年8月25日

發文字號：新北府城開字第1121630903號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關都市計畫內危險及老舊建物依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第5點第4項規定申請容積移轉辦理原則事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、為配合加速推動都市計畫範圍內老舊建物更新政策，本市於109年2月7日修正發布新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點），放寬容積移轉接受基地條件之審議規定。依本要點第5點第1項規定（略以）：「接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；…」；又依同點第4項規定：「基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用『新北市政府處理防災型建築加速改善要點』之建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之



五十。」，即倘屬上開規定之老舊建物基地申辦容移時得免評點，例如已取得容積獎勵為30%，則容積移轉逕予核給20%，依上開條文總和不超過基準容積之50%。

二、又查實際危老申請案多有合併鄰接建築物基地或土地改建之情形，惟依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第6條第5項規定：「依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。」，即危老條例雖鼓勵整合改建，惟其獎勵僅及於危老範圍，亦有合併鄰地上限之限制。

三、為符合危老條例及本要點之立法意旨，且使相關案件重建評估時容移申請上限之計算方式更臻明確，爰後續依本要點第5點第4項申請之容移案件，皆應以整宗建築基地面積計算容移上限方式辦理。隨函檢送本案辦理原則之範例說明，並請協助周知會員。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會

副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

都市計畫內危險及老舊建築物

依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第5點第4項申請容積移轉辦理原則

樣態1：

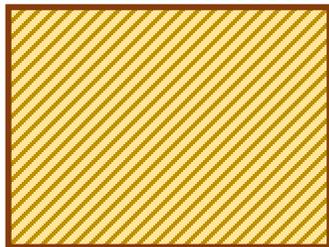
危老範圍與建築基地相同，無合併鄰地

建築基地面積：1,500m²

危老基地面積：1,500m²

實際取得獎勵面積：1,500m²

危老獎勵值：29%



樣態2：

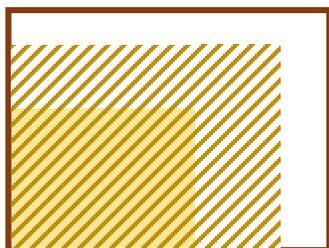
合併鄰地大於1,000m²或危老基地面積，
危老實際獎勵範圍小於建築基地

建築基地面積：1,500m²

危老基地面積：600m²

實際取得獎勵面積：1,200m²

危老獎勵值：29%



圖例

■ 危老基地

▨ 實際取得獎勵範圍

□ 容移計算範圍（建築基地）

- 左列2種樣態計算方式皆以**建築基地面積**計算容積移轉及容積獎勵50%上限

- 容移額度計算式：

基地面積 × **基準容積率** × (50% - 危老獎勵值)

$$1500 \times 200\% \times (50\% - 29\%)$$

(假設基準容積率為200%)

→ 即容移額度為21%

$$1500 \times 200\% \times 21\%$$

※ 倘屬適用新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第6點之接受基地，亦依以上原則辦理，惟可移入容積仍不得超過該接受基地基準容積之15%。