

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機206
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年7月26日
發文字號：新北府城更字第1124618096號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送112年7月13日新北市都市更新及爭議處理審議會第52次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年7月7日新北府城更字第1124617417號開會通知單續辦。
- 二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。
- 三、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉環、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、東基開發建設股份有限公司(代表人：陳宜廷)、宏盛創新規畫股份有限公司、宏達建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、黃議員心華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、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、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國

建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市更新及爭議處理審議會第 52 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 7 月 13 日 (星期四) 下午 3 時整

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、報告案:洽悉。

一、修正「新北市都市更新審議原則」草案

二、修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

三、新北市都市更新審議精進措施

陸、審議案:決議詳後附提案單

「擬訂新北市新店區順安段 605 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元

範圍審議案

柒、散會:下午 4 時 15 分

案由	修正「新北市都市更新審議原則」草案		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、修正緣起：</p> <p>「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)於民國 110 年 5 月 14 日修正發布實施，因應審議實務所遭遇問題與回饋解決方式及 2050 新北淨零碳規劃政策，提出修正草案。</p> <p>貳、辦理情形：</p> <p>一、112 年 2 月 21 日召開第 1 次研商會議(詳附件 1)並彙整會議意見後，調整條文草案。</p> <p>二、112 年 4 月 11 日召開第 2 次研商會議(詳附件 2)並彙整會議意見後，調整條文草案。</p> <p>三、112 年 4 月 26 日函請各公學會及委員再提供意見，並彙整意見(詳附件 3)後，調整條文草案。</p> <p>四、112 年 5 月 26 日第 50 次審議會報告案，決議請參酌委員意見通盤再檢討條文內容(詳附件 4)。</p> <p>參、本次修正方向如下：</p> <p>一、增修與現行審議或案例經驗內容：</p> <p>(一)增訂商業區與工業區空間規劃規定。</p> <p>(二)修訂敘明機械式停車位放寬類型。</p> <p>二、配合 2050 新北淨零碳規劃，都更案將優先導入低碳永續發展措施：</p> <p>(一)將低碳建築設計基本要求、建築能效標示及優化工業及產專區環境規劃等作法納入都更審議要求。</p> <p>(二)都更案件皆須取得合格級綠建築標章，都更基地一定規模以上者，要求義務取得銅級綠建築及低碳建築標章；取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，也針對建築設計或植栽規劃部分，增加節能及固碳的設計規定。</p> <p>(三)在工業區都更部分，強化其都更公益性及對周邊環境貢獻度，未</p>		

	<p>來不只增加產業空間供給量，還要提升產業環境的品質，同時以建築設計、立體綠化及充電車位比率增加、配合提供綠色運具等方式，達到節能減碳的目標</p> <p>以上報告。</p>
決議	洽悉。

「新北市都市更新審議原則」修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
	名稱： 新北市都市更新審議原則	本原則名稱未修正。
	一、 新北市政府(以下簡稱本府)為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	未修正。
	二、 本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	未修正。
	三、 申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意，則該期限最長得增加為二年。	未修正。
四、 事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	四、 事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	配合點次調整而為文字修正。
五、 依都市更新建築容積獎勵辦	五、 依都市更新建築容積獎勵辦	一、配合審議實際執行情形，

<p>法(以下簡稱容獎辦法)第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者,應為合法建築物且認定方式如下:</p> <p>(一)領有使用執照者,得依使用執照所載建築基地面積計算。</p> <p>(二)未領有使用執照者,得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算,且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者,得就個案認定之。</p>	<p>法(以下簡稱容獎辦法)第六條規定申請容積獎勵者,應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書,並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。</p>	<p>調整獎勵認定方式。</p> <p>二、本點獎勵應檢附之文件調整至書圖範本規定。</p> <p>三、第二款所稱特殊情形者,為未領有使用執照之合法建築物,其座落基地之建築物投影比例顯不相當者、領有建造執照未領有使用執照者或未領有使用執照之建築物認定同一建築基地有疑義者等情形,於都市更新專案小組審議確認。</p>
<p>六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者,應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本市容獎辦法)第八條規定及下列規定:</p> <p>(一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。</p> <p>(二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵,應以建築物專有面積計算,並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分,併同登記予本市。</p>	<p>六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者,應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本市容獎辦法)第八條規定及下列規定:</p> <p>(一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。</p> <p>(二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵,應以建築物專有面積計算,並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分,併同登記予本市。</p>	<p>一、配合審議實際執行情形,調整機關確認公益設施規劃設計等時點,因有案件無需辦理聽證程序,新增提審議會前之情形,爰修正第一款。</p> <p>二、第三款酌作文字修正。</p>

<p>(三)捐贈公益設施應一併捐贈<u>汽車停車位及機車停車位</u>，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。</p> <p>(四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。</p>	<p>(三)捐贈公益設施應一併捐贈<u>汽、機車停車空間</u>，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，<u>捐贈汽、機車停車位之數量依其數量</u>建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。</p> <p>(四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。</p>	
	<p>七、 依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。</p>	未修正。
	<p><u>八</u>、 依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。</p>	未修正。
<p>九、 依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規</p>	<p>九、 依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規</p>	<p>一、 配合審議實際執行情形， 明定淨空範圍僅得設置設</p>

<p>定：</p> <p>(一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。</p> <p>(二)自基地境界線退縮之空間<u>僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。</u></p> <p>(三)<u>地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。</u></p> <p>(四)<u>退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。</u> <u>前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。</u></p>	<p>定：</p> <p>(一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。</p> <p>(二)自基地境界線退縮之空間<u>除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。</u></p> <p>(三)<u>建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</u></p>	<p>施及應設置之植栽。</p> <p>二、配合第二項新增地上構造物之定義，第一項第三款酌作文字修正，並明定退縮涉鄰房占用之處理方式。</p>
--	--	---

	<p>十、 依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。</p>	<p>未修正。</p>
	<p>十一、 依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。</p>	<p>未修正。</p>
<p>十二、 供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考</p>	<p>十二、 供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考</p>	<p>高層建築物應設置之緩衝空間，考量仍有舊案，仍保留該規定並移至第九點。</p>

<p>量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p>	<p>量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p> <p><u>(七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。</u></p>	
<p>十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。</p> <p>建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，<u>且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。</u></p> <p><u>前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則第四十四條規定。</u></p>	<p>十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。</p> <p>建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。</p> <p><u>植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。</u></p>	<p>一、配合本府推動低碳及永續發展城市政策，就建築物外殼規劃研訂規定，以加強屋頂綠化及隔熱，降低建築空調能耗，爰修正第二項。</p> <p>二、現行第三項規定關於植栽設計規定移至修正規定第十四點，並增訂綠能設施或設備之定義。</p>
<p>十四、植栽設計應依當地生態氣</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p>

<p>候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算，依都市計畫法新北市施行細則規定檢討計算。</p>		<p>二、配合本府推動低碳及永續發展城市政策，新增應達一定比例之綠覆率。</p>
<p>十五、商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。</p> <p>(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。</p> <p>(三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、配合審議實際執行情形，新增商業區之空間規劃相關規定。</p> <p>三、配合審議實際執行情形，因土地使用分區名稱多樣，如為商業使用者，仍應依同樣規定辦理，爰訂第二項。</p>

<p>管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。</p> <p>其他土地使用分區應作商業使用者，依前開規定檢討。</p>		
<p>十六、工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案。</p> <p>(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三)配合產業使用空間需求，應規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間，應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施(備)空間。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、配合審議實際執行情形，新增工業區或產專區之產業空間規定。</p> <p>三、考量類此案件屬產權單純，所能申請容積獎勵高但對整體環境回饋有限，故要求申請一定容積獎勵額度者，應提出環境友善方案，例如捐贈中繼廠房、捐贈公益設施或捐贈新北市城鄉發展基金(以容積獎勵額度超過百分之三十部分，捐贈其超過部分之總法定工程造價費用百分之二十五計算)，提高都更公益性。</p> <p>四、配合本府推動低碳及永續發展城市政策，新增產業空間節能減碳相關規定，以增加生產效率、減少垂直運載機具能源損耗。</p> <p>五、配合審議實際執行情形，</p>

<p>(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者，依前開規定檢討。</p>		<p>因土地使用分區名稱多樣，如為產業空間使用者，仍應依同樣規定辦理，爰訂第三項。</p>
<p>十七、 都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請高於上述標章等級者，不在此限。</p> <p>依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、配合本府推動低碳及永續發展城市政策，針對都市更新案件及達一定規模者，應提出節能減碳措施。</p> <p>三、因應節能減碳措施，依都市更新建築容積獎勵或達一定規模應取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級。</p> <p>四、有關取得各標章等級部分，後續各標章等級名稱調整，應以申請同等級標章。</p>
<p>十八、 機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地</p>	<p>十四、 機車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)住宅單元每戶應附設一機</p>	<p>一、配合第十四點至第十七點之增訂，點次遞移。</p> <p>二、配合審議實際執行情形，</p>

<p>周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建管規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p>車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p> <p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用 	<p>明定機械式停車位放寬類型及坡道緩衝空間。</p> <p>三、因機車空間設置及地下各層設備空間部分，建管已有規定依其規定，刪除相關規定。</p> <p>四、有關第二項第三款危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>
---	---	---

	<p>途使用。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起點至人行空間之緩衝距離留設應符合<u>本府相關規定</u>。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因<u>建築基地之地形、條件等因素致設置困難</u>，經審議會同意者，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)<u>應考量建築空間使用之需求</u>，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	
	<p><u>十五</u>、機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置</p>	<p>此點空間規劃設計，建管已有規定依其規定，故刪除此點。</p>

	<p>應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。</p>	
<p><u>十九、 都市更新事業計畫範圍</u> 內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意</p>	<p><u>十六、 都市更新事業計畫範圍</u> 內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意</p>	<p>配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p>

<p>廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	
<p><u>二十</u>、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p><u>十七</u>、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p>
<p><u>二十一</u>、更新單元範圍內公有土</p>	<p><u>十八</u>、更新單元範圍內公有土地</p>	<p>配合增訂第十四點至第十七點</p>

<p>地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>及刪除原第十五點，點次遞移。</p>
<p><u>二十二</u>、最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積<u>三十點一二</u>平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，</p>	<p><u>十九</u>、最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積<u>四十點六</u>平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列</p>	<p>一、配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p> <p>二、有關最小分配面積單元基準配合審計部新北市審計處意見調整，原參照國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積規定，因國民住宅社區規劃及住宅設計規則已廢止，配合住宅法已整合相關住</p>

<p>得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>宅事務，且已另訂基本居住水準。依住宅法第四十條規定，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據，故參照同性質之住宅法規定、行政院主計總處人口及普查統計(平均每戶三點三人)與內政部公告基本居住水準(以每戶四人，平均每人最小居住面積七點五三平方公尺)配合調整最小分配面積單元基準。</p>
<p>二十三、 估價原則及條件規定如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，<u>更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。</u></p>	<p>二十、 估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，<u>土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</u></p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應</p>	<p>一、配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p> <p>二、第一項酌修文字。</p> <p>三、配合內政部營建署一百一十年四月二十二日營署更字第一一零一零七五三零六號函釋，針對涉及都市計畫變更之都市更新事業案，其更新前土地權利價值查估之土地使用分區界定，應就變更都市計畫內容本意納入都市更新事業計畫敘明。</p>

<p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 <p>(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 <p>(七)提列營建單價基準加計提</p>	<p>以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 <p>(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 <p>(七)提列營建單價基準加計提</p>	
--	---	--

<p>列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>反映於更新後售價。</p>	
<p>二十四、選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規定下列事項：</p> <p>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</p> <p>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人</p>	<p>二十一、選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規範下列事項：</p> <p>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</p> <p>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人</p>	<p>一、配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p> <p>二、第一項第二款酌修文字。</p>

<p>分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	
<p>二十五、 共同負擔提列原則規定如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完</p>	<p>二十二、 共同負擔提列原則規範如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完</p>	<p>一、配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p> <p>二、第一項酌修文字。</p>

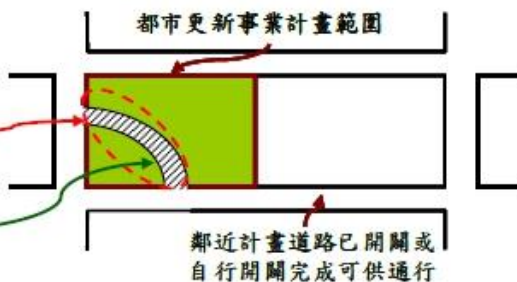
<p>成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	
<p>二十六、 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>二十三、 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p>
<p>二十七、 本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後<u>第五點至第十一點</u>規定。<u>但已經專案小組審竣者，不在此限。</u></p>	<p>二十四、 於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。</p>	<p>一、配合增訂第十四點至第十七點及刪除原第十五點，點次遞移。</p> <p>二、配合審議實際執行情形，明定應符合項次。</p>
<p>二十八、 本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、因都市更新案件樣態較多，為利後續審議執行，若有疑義可提審議會依審議原意解釋後作成通案處理方式。</p>

附圖：廢改道示意圖

情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

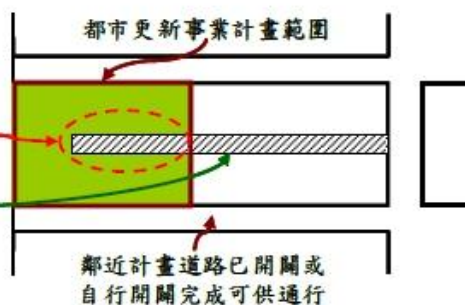
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形二：
同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

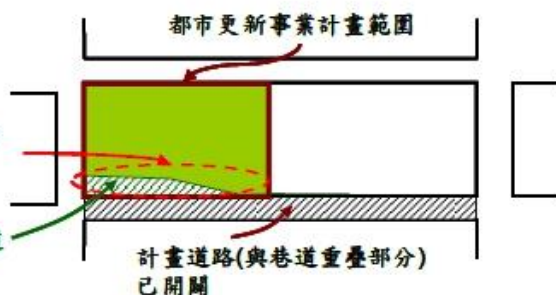
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

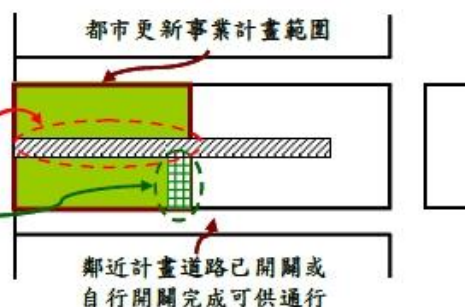
大於計畫道路之巷道



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



附表：綠覆面積計算標準表

類型	綠覆面積計算方式		
喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面
	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺
灌木	以實際面積加百分之五十計算		
地被植物	以被覆面計算		
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算		
景觀生態池	以其面積三分之一計算		
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算		

案由	修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」		
類別	報告案	案 號	第 2 案
說 明	<p>一、修訂緣起與背景</p> <p>110年9月8日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，其中第4點附表3建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表)之物價基準日為109年8月，考量109年8月至112年4月，營建物價指數上漲已超過20%，故滾動檢討營建單價，以符合實際營建物價指數上調後之營建單價情形，並避免本表營建單價內容與加計物價指數調整後，實際得提列金額落差較大，造成民眾認知差異及誤解，故調整本表之物價基準日至112年4月，俾利都更推動。</p> <p>二、本次修正本基準第4點之附表3:</p> <p>配合營建物價指數漲幅滾動檢討，修正建築物工程造價標準單價表之物價基準日，修正內容詳附件。</p>		
決 議	洽悉。		

(修正後)

附表三

分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百十二年七月十三日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第五十二次會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

構造別	鋼骨造			
	總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百	七千五百以上
六至十層		<u>十七萬三千四百零五</u>	<u>十六萬五千一百一十九</u>	<u>十六萬零二百四十五</u>
十一至十五層		<u>十八萬七千七百八十五</u>	<u>十七萬八千八百八十九</u>	<u>十七萬三千五百二十七</u>
十六至二十層		<u>二十二萬零八百零九</u>	<u>二十一萬零三百二十九</u>	<u>二十萬三千九百九十二</u>
二十一至二十五層		<u>二十三萬七千六百一十五</u>	<u>二十三萬零八百零一</u>	<u>二十二萬三千八百五十五</u>
二十六至三十層		<u>二十五萬七千九百七十六</u>	<u>二十四萬五千七百九十</u>	<u>二十三萬八千三百五十六</u>
三十一至三十五層		<u>二十七萬零六百四十九</u>	<u>二十五萬七千八百五十四</u>	<u>二十五萬零五十五</u>
三十六層以上		<u>二十八萬一千七百三十八</u>	<u>二十六萬八千三百三十四</u>	<u>二十六萬零二百九十一</u>

構造別	鋼骨鋼筋混凝土			
	總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百	七千五百以上
六至十層		<u>十六萬六千二百一十六</u>	<u>十五萬八千二百九十五</u>	<u>十五萬三千五百四十二</u>
十一至十五層		<u>十八萬零二百二十九</u>	<u>十七萬一千五百七十七</u>	<u>十六萬六千四百五十九</u>
十六至二十層		<u>十九萬九千六百零五</u>	<u>十九萬零一百</u>	<u>十八萬四千四百九十五</u>
二十一至二十五層		<u>二十一萬九千一百零三</u>	<u>二十萬八千六百二十三</u>	<u>二十萬二千四百零八</u>
二十六至三十層		<u>二十三萬三千四百八十二</u>	<u>二十二萬二千三百九十三</u>	<u>二十一萬五千六百九十</u>
三十一至三十五層		<u>二十四萬五千三百零二</u>	<u>二十三萬三千六百零四</u>	<u>二十二萬六千六百五十八</u>
三十六層以上		<u>二十五萬六千七百五十七</u>	<u>二十四萬四千五百七十一</u>	<u>二十三萬七千一百三十八</u>

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	<u>十三萬八千七百九十七</u>	<u>十三萬二千零九十五</u>	<u>十二萬八千一百九十六</u>
十一至十五層	<u>十五萬五千二百四十八</u>	<u>十四萬七千八百一十五</u>	<u>十四萬三千四百二十八</u>
十六至二十層	<u>十七萬零四百八十一</u>	<u>十六萬二千三百一十六</u>	<u>十五萬七千四百四十二</u>
二十一至二十五層	<u>十八萬六千九百三十二</u>	<u>十七萬八千零三十六</u>	<u>十七萬二千六百七十四</u>
二十六至三十層	<u>二十萬五千六百九十八</u>	<u>十九萬五千八百二十七</u>	<u>十八萬九千九百七十八</u>
三十一至三十五層	<u>二十二萬六千一百七十</u>	<u>二十一萬五千四百四十七</u>	<u>二十萬八千九百八十八</u>

(一) 本表之物價基準日為一百十二年四月。

(二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則，請參閱核計原則(五)之說明。

(三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。

(四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(七)之說明。

(五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(八)之說明。

三、建築物工程造價提列項目核計原則(本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複)：

(一) 已包含項目：

1、建築工程：

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程(庭園及綠化工程)。
- (10) 設備工程(電梯、廚具等)。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

- 1、拆除工程。
- 2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
- 3、公寓大廈管理基金。
- 4、公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

(三) 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證。）

- 1、特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。
- 2、山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
- 3、機械停車（因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。）
- 4、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5、大樹保護及遷移費用。
- 6、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 得加計提列項目二：（應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。）

- 1、綠建築設施（僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差額。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。）
- 2、智慧建築相關設備。
- 3、外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4、提高耐震能力設施（如：減震、制震、隔震等）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。
- 5、特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- 6、其他特殊設備及工法（如各分戶空調設備、綠能屋頂、分戶樓板之衝擊音隔音構造等），僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。

(五) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比率及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比率及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率及個別單價平均計算之。

(六) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
- 3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：
 - (1) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。

(4) 超建第四層(含)以上部分，該層加計造價百分之六十。

4、以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則不予加計。(如：山坡地)

(七) 建築物之地上層樓層高度以標準高度三點二公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成(計算至百元，百元以下四捨五入)：

1、樓層高度超過三點二公尺(不含三點二公尺)，每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。

2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。

3、其中一樓設計如供住宅使用者以三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 物價指數處理措施：

1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前三個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。

2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

3、計算方式：

(1) 指數增減率 = $[(B - C) / C] \times \text{百分之百}$

● B = 調整日當月總指數。

● C = 本表物價基準日當月總指數。

● 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額(計算至百元，百元以下四捨五入)：

● $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - \text{百分之二點五})$

● 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。(總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。)

(修正前)

附表三

分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百十年六月二十五日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

構造別	鋼骨造		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	十四萬二千三百	十三萬五千五百	十三萬一千五百
十一至十五層	十五萬四千一百	十四萬六千八百	十四萬二千四百
十六至二十層	十八萬一千二百	十七萬二千六百	十六萬七千四百
二十一至二十五層	十九萬八千九百	十八萬九千四百	十八萬三千七百
二十六至三十層	二十一萬一千七百	二十萬一千七百	十九萬五千六百
三十一至三十五層	二十二萬二千一百	二十一萬一千六百	二十萬五千二百
三十六層以上	二十三萬一千二百	二十二萬零二百	二十一萬三千六百

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	十三萬六千四百	十二萬九千九百	十二萬六千
十一至十五層	十四萬七千九百	十四萬零八百	十三萬六千六百
十六至二十層	十六萬三千八百	十五萬六千	十五萬一千四百
二十一至二十五層	十七萬九千八百	十七萬一千二百	十六萬六千一百
二十六至三十層	十九萬一千六百	十八萬二千五百	十七萬七千
三十一至三十五層	二十萬一千三百	十九萬一千七百	十八萬六千
三十六層以上	二十一萬零七百	二十萬零七百	十九萬四千六百

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
六至十層	十一萬三千九百	十萬八千四百	十萬五千二百
十一至十五層	十二萬七千四百	十二萬一千三百	十一萬七千七百
十六至二十層	十三萬九千九百	十三萬三千二百	十二萬九千二百
二十一至二十五層	十五萬三千四百	十四萬六千一百	十四萬一千七百
二十六至三十層	十六萬八千八百	十六萬零七百	十五萬五千九百
三十一至三十五層	十八萬五千六百	十七萬六千八百	十七萬一千五百

- (一) 本表之物價基準日為一〇九年八月。
- (二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則，請參閱核計原則(五)之說明。
- (三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
- (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(七)之說明。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(八)之說明。

三、建築物工程造價提列項目核計原則(本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複)：

(一) 已包含項目：

1、建築工程：

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程(庭園及綠化工程)。
- (10) 設備工程(電梯、廚具等)。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

- 1、拆除工程。
- 2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
- 3、公寓大廈管理基金。
- 4、公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

(三) 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證。）

- 1、特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。
- 2、山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
- 3、機械停車（因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。）
- 4、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5、大樹保護及遷移費用。
- 6、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 得加計提列項目二：（應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。）

- 1、綠建築設施（僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差額。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。）
- 2、智慧建築相關設備。
- 3、外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4、提高耐震能力設施（如：減震、制震、隔震等）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。
- 5、特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- 6、其他特殊設備及工法（如各分戶空調設備、綠能屋頂、分戶樓板之衝擊音隔音構造等），僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。

(五) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比率及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比率及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率及個別單價平均計算之。

(六) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
- 3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

- (1) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
- (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
- (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
- (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

4、以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則不予加計。（如：山坡地）

(七) 建築物之地上層樓層高度以標準高度三點二公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成（計算至百元，元以下四捨五入）：

- 1、樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3、其中一樓設計如供住宅使用者以三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 物價指數處理措施：

1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前三個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。

2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

3、計算方式：

(1) 指數增減率 = $[(B - C) / C] \times \text{百分之百}$

●B = 調整日當月總指數。

●C = 本表物價基準日當月總指數。

●指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百元，元以下四捨五入）：

● $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - \text{百分之二點五})$

●其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。（總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。）

案由	新北市都市更新審議精進措施		
類別	報告案	案號	第 3 案
說明	<p>壹、緣起：</p> <p>新北市近年申請都市更新案量逐年遞增，市府為加速都市更新審議分別於 109 年推動「106 專案計畫(俗稱審議特快車)」、111 年推動「建照先行審查機制」，然在有限人力資源下，為落實執行精進審議效能，將透過「行政審查」、「專業簽證」及「訂定審議原則」等方式輔助新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)進行審議，以加速都市更新審議品質與速度。</p> <p>貳、辦理情形：</p> <p>112 年 6 月 15 日邀集新北市建築師公會、新北市都市更新學會及新北市不動產開發商業同業公會共同討論，並獲得各公會支持(詳附件 1)。</p> <p>參、現行加速審議方案：</p> <p>現行審議加速方案，鼓勵實施者採協議合建方式實施，以行政專案方式提供行政作業的資源，加速核定都市更新的速度。</p> <p>一、106 專案計畫：(109 年 6 月 30 日)</p> <p>為協助已取得全體土地及合法建築物所有權人同意且審議期間皆無人民陳情或爭議之都市更新案件，精簡現行作業流程，縮短都市更新審議進度，爰提出都市更新 106 重建專案計畫，列管新北市政府都市更新處工作日數於都市更新事業計畫報核後 6 個月(180 日)內審議通過，以加速案件進程。</p> <p>二、都市更新案件建照先行審查機制：(111 年 6 月 1 日)</p> <p>審議期間(建議於專案小組審竣後)得視需求向新北市建築師公會申請建造執照先行審查，以提前確認建管相關檢討正確性，於修正計畫書圖完竣後續辦聽證或續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議，並於申請建築執照時，銜接建造執照協審流程之複審階段，以加速都更及增加計畫穩定性，降低變更事業計畫之情事。</p>		

說

三、協審機制(與台灣建築中心續簽合作備忘錄)：(111年12月22日)

審議階段涉及綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、耐震標章、無障礙住宅、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將由台灣建築中心協助提供專業意見。

四、縮減補正期限：(於112年2月15日)

舊制實施者補正期間將有長達450天(近1年2個月)，為加速都市更新審議時間，除提升行政效能外，實施者應秉持真誠磋商、加速推動都市更新角色，縮短補正期間，故於112年2月15日修訂新北市都市更新案件審查作業要點將補正期間縮短至150天(協議合建)、210天(權利變換)。

肆、審議精進作為：

一、建立審、檢制度：

過去受理都市更新案時，針對檢附之計畫書、圖及附件冊內容，皆以逐頁檢視、逐項檢核計算過程、數值、合計與產權清冊等記載資訊之正確性，耗時校對基礎文件資料與驗算各項數值，為提升審查與審議效率，爰建立審檢制度，明確權責分工如下：

- (一)「審」議都市更新案部分，作業單位將負責議題討論與提供具體之初核意見為主軸，專注審議提升會議收斂之效能。
- (二)「檢」核計畫書部分，將透過計畫書圖協檢團隊、估價協檢團隊之合作，加速行政審查之效能。

二、審議運作執行：

- (一)審議案件量能分流：
依更新整合狀況、急迫性、有無爭議及未涉及特殊議題等情形，分類排會審議。
- (二)落實專業簽證：
實施者應於擬訂計畫階段委託專業主進行專業簽證，包含計畫內容涉及建築設計、交通技術、不動產估價、地政士等，應由相關技師簽證負責。

明

說

(三) 審議重點明確化：

1. 依都市更新條例第 36 條及都市更新權利變換辦法第 3 條規定，都市更新事業計畫應表明事項計有 23 項，權利變換計畫應表明事項計有 20 項，製作撰寫提案單審議事項，讓實施者與審議會可以聚焦審議及討論。
2. 計畫內容符合相關法令規定及通案審議經驗(或原則)，則依規定審議；審議重點著力於法未規定或法授權例外部分(包含爭取放寬、突破法令、民眾陳情等)，以確保民眾權益。

三、檢核計畫圖(書圖減量、檢核分流)：

(一) 簡化計畫書圖內容及簡化變更程序：

1. 計畫書圖依都市更新條例應表明事項載放，並以表格化、文字敘述定型化方式修正，同時刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：建築單線圖說、公寓大廈管理規約草約、建材等級表等)。
2. 權利變換計畫書所載內容涉及變更事業計畫部分，若實施者依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」認定變更事業計畫內容屬免辦理變更項目，則權利變換計畫無須依都市更新條例第 49 條第 2 款規定辦理變更作業，以達簡政便民。

明

(二) 委託專業廠商協助查核校對：

1. 計畫書圖協檢機制：
執行都市更新案件審查協檢內容，包含報核(或變更)之事業計畫與權利變換計畫、更新會籌組、更新會立案(或變更)、更新成果報告等事項，透過定型化之檢核表單據以執行審查計畫書圖作業，提升都更審查作業效能。
2. 權利變換估價報告書協檢機制：

說

(1) 權利變換計畫涉及估價報告書亟需估價專業知識及估價經驗之審查者，考量估價專業性高，故依都市更新條例第 29 條，委託專業團體提供權利變換案估價報告書檢核（檢視 3 家估價邏輯、調整修正之一致性與案例選取適宜性等），將其爭議性、特殊性之議題歸類提出，以加速審議會估價報告書之聚焦，把關民眾最在意之權益。

(2) 計畫執行第 1 年採重大(或爭議)案件為示範對象，第 2 年全面擴及全部案件適用。

四、回歸目的事業主管機關監督責任：

為避免都市更新審查(議)疊床架屋，讓都市更新案涉及開發項目回歸目的事業主管機關審查(議)，逐步強化各主管機關監督權責：

(一) 免會辦工務局法定空地有無重複使用與不得造成鄰地無法單獨建築之文件，由建築師簽證負責：

市府工務局於今年(112 年)7 月 1 日提供線上調閱建築執照功能，考量建築師已可在資訊充分檢討法定空地有無重複使用與不得造成鄰地無法單獨建築之情形，自當簽證負責，免再會辦市府工務局再行查核，後續於建築執照審查作業時再行辦理。

(二) 簡化公開展覽前行政審查及會辦程序：

1. 為加速都市更新效率，實施者所附報核之計畫書圖文件及其附件冊僅檢視有無涉及「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點應逕予駁回之事項，全案實質內容審議納入新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理。

2. 有關各單位意見處理，公開展覽前除確認公有地管理機關參與都更意願外，其他相關單位意見將於審議階段併同處理。

(三) 幹事機制改由各目的事業主管機關審查：

明

案由	「擬訂新北市新店區順安段 605 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案		
類別	審議案		案號
	召集人	-	法令適用日
迴避	第 1 案 112 年 4 月 28 日		
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、提會緣由：

依新北市都市更新單元劃定基準第 6 點規定：「六、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或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：……(五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經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坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。……」。本案更新單元範圍面積為 858.73 平方公尺，未達 1,000 平方公尺，經檢討符合上開劃定基準規定，爰提請本次審議會討論。

貳、基本資料：

實施者	東基開發建設股份有限公司				
規劃團隊	宏盛創新規畫股份有限公司、宏達建築師事務所				
基地位置	新店區寶慶街以南（28M）、順安街以東（12M）、民權路（22M）以北、寶安街（8M）以西所圍街廓				
基地面積	858.73 m ²				
更新前戶數	合法 16 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	858.73 m ²	50%	300%	
實施方式	100%協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	858.73 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和	858.73	20	1,503.34	18
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	858.73	20	1,503.34	18
同意比率	100%	100%	100%	100%	

參、辦理歷程：

時間	事由
112年4月25日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
112年4月28日	實施者擬具事業計畫報核
112年6月20日	更新單元範圍諮詢會議(詳附件1)
-	本案尚未辦理公開展覽

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	未送審，預計申請接受基地可移入容積為基準容積11.7%(301.41 m ²)。

伍、歷次會議結論：

序	會議時間	會議名稱	地號	結論摘要
一	112年6月20日	更新單元範圍諮詢會議	-	<p>一、本案都市更新單元範圍符合「新北市都市更新單元劃定基準」第6點規定。</p> <p>二、倘後續鄰地表達希望參與都市更新之意願，建議實施者預為檢討評估後續處理方案。</p>

陸、提請討論：

序	議題	討論議題
一	更新單元範圍	<p>(一) 本案都市更新單元範圍臨接8米計畫道路，臨路總長度達二十公尺以上，其面積為858.73平方公尺，且更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一，尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第5款單元實質要件之規定。</p> <p>(二) 有關本案都市更新單元範圍部分，前經112年6月20日召開更新單元範圍諮詢會議，已獲具體結論，故依前開劃定基準規定提請審議會討論。</p>

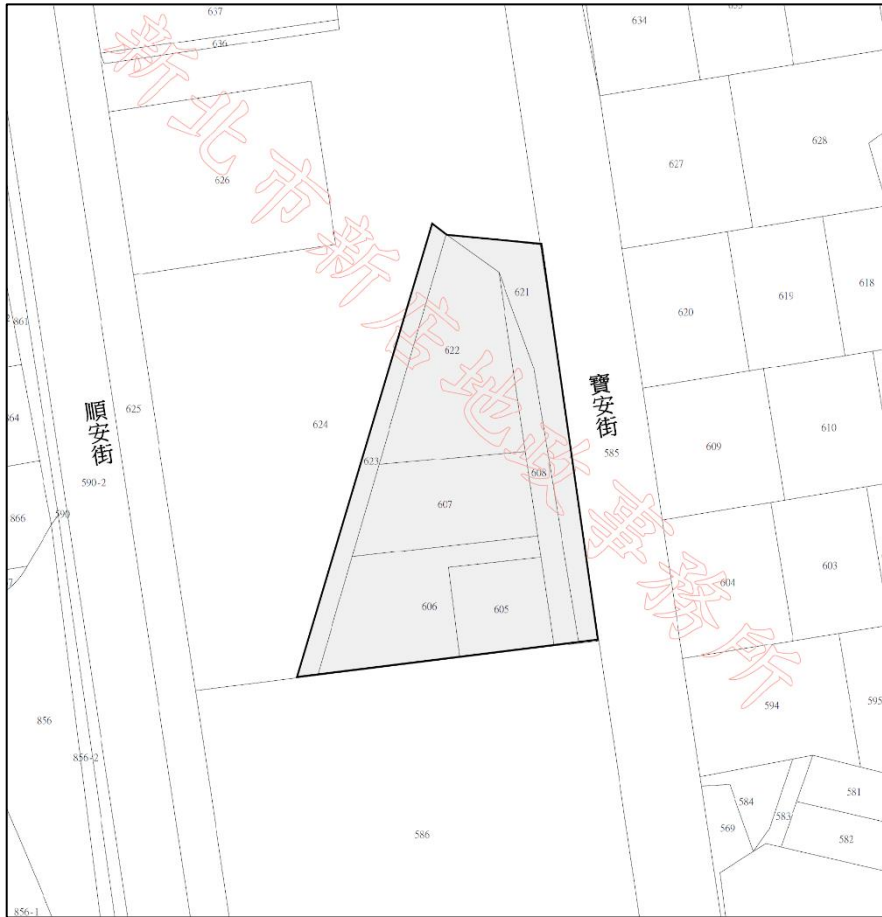


圖 1 更新單元(地籍圖)

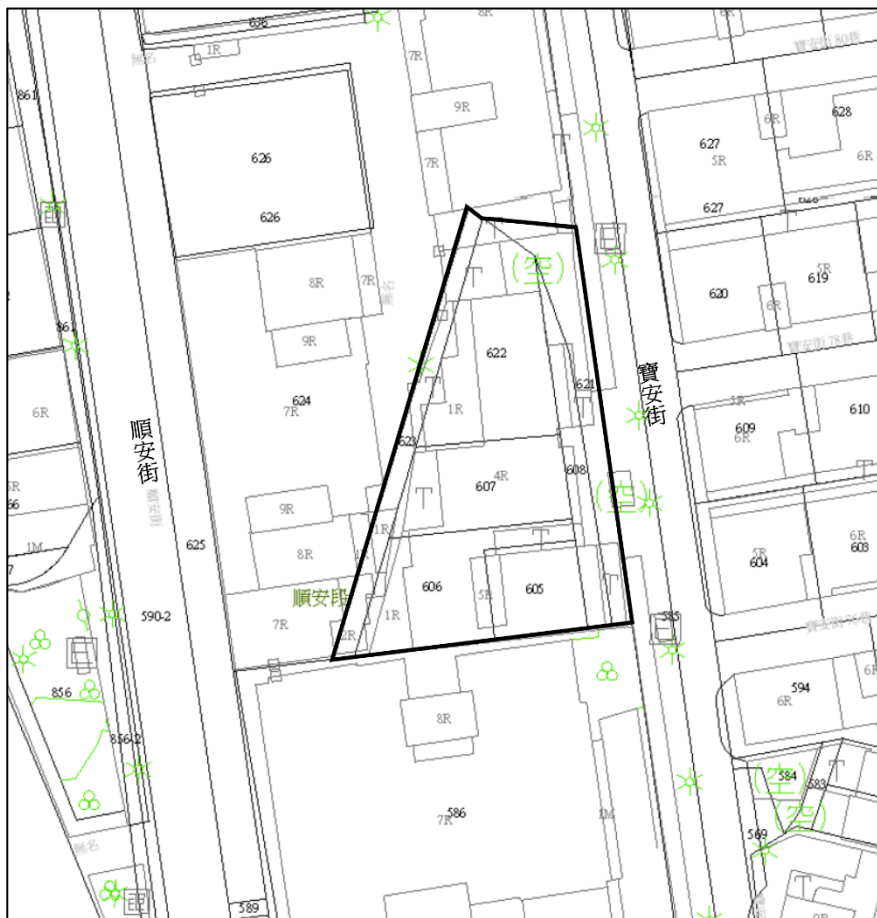


圖 2 更新單元(地形圖)

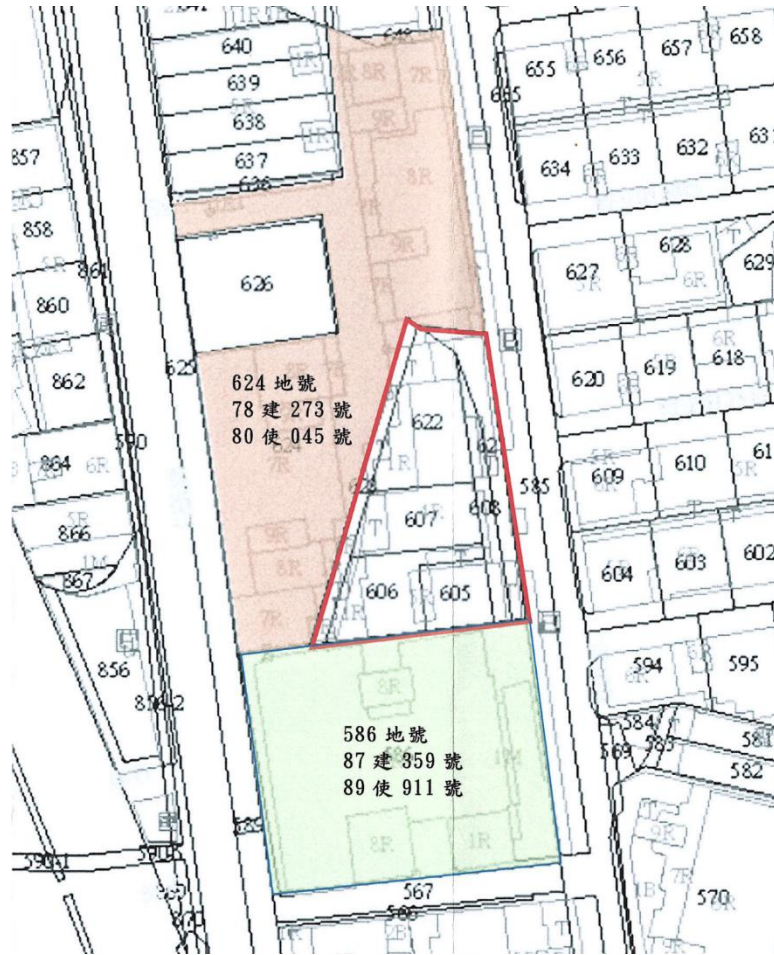


圖 3 更新單元鄰地使用執照情形

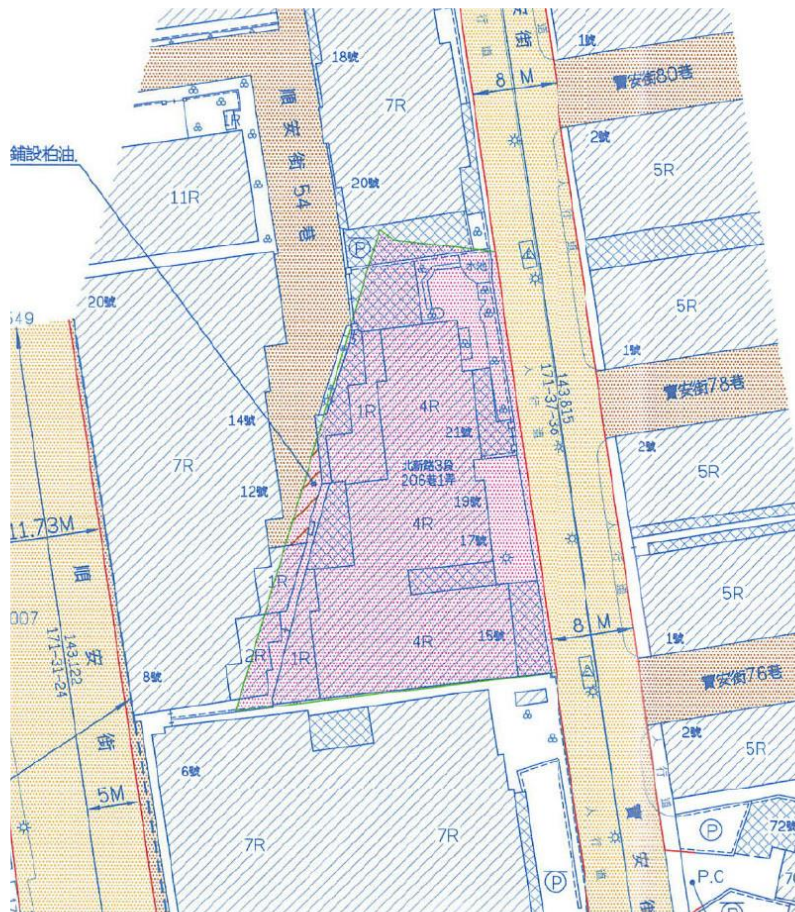


圖 4 建築線指示圖



圖 5 現況照片圖

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

柒、決議：

本案更新單元範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第5款單元實質要件之規定，原則同意，並續行辦理公開展覽程序。