

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：鄧涵瑛

電話：(02)29506206 分機303

傳真：(02)29506552

電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國建築經理商業同業公會

發文日期：中華民國104年12月17日

發文字號：新北城更字第1043442402號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨(1042014966_104D2001070-01.pdf)

主旨：檢送本市都市更新案件之相關執行疑義處理原則1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依本局104年11月26簽准函文辦理。
- 二、有關100年8月18日修正之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第5點規定之A5都市防災獎勵、A6開挖率獎勵，及都市更新條例第20條涉及細部計畫擬訂、變更之執行疑義，提供貴單位其處理原則1份供參。

正本：社團法人新北市都市更新學會、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、社團法人台灣都市再生學會、社團法人臺北市都市更新學會

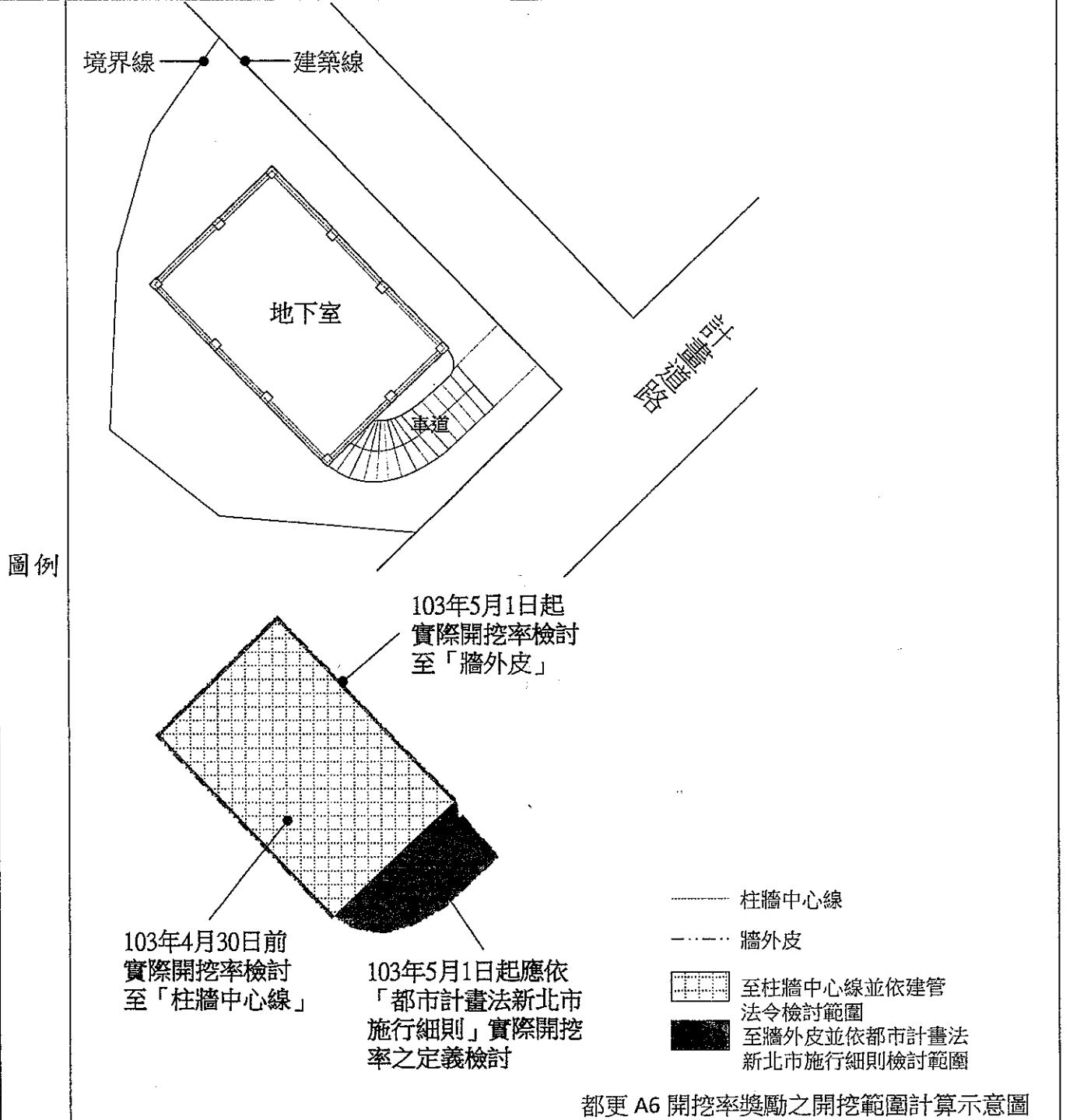
副本：新北市政府都市更新處

2015-12-18
10:02:19

本案依分層負責規定授權業務主管決行

編號	都更104-01
主旨	都更A5都市防災獎勵之淨寬計算疑義
說明	<p>(一) 依100年8月18日修正之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第5點規定，A5都市防災獎勵應符合「與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺」及「與建築線距離淨寬最小不得低於6公尺」。另依「新北市都市更新審議原則」規定，其淨寬檢討不含造型板及雨遮(即淨寬範圍內得設置造型板及雨遮)，但未敘明其淨寬範圍內是否得規劃構造物。因此，過去申請都更A5都市防災獎勵者，其淨寬檢討會由本市都市更新審議委員會審議，淨寬範圍內將視計畫內容可能規劃有地下停車場出入口及坡道等構造物。</p> <p>(二) 惟自103年11月個案都市更新及都市設計專案小組聯審時，都市設計科於會中提出，依「新北市都市設計審議原則」規定，申請都市防災獎勵者，其建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內不得規劃構造物，申請都更A5都市防災獎勵者是否參照前開規定檢討其淨寬。經都市更新審議委員討論後達共識，其淨寬參照都市設計規定檢討，故其後均比照辦理。</p>
處理原則	自103年11月起，針對申請都更A5都市防災獎勵者，於審議時均要求參照102年12月5日修正之「新北市都市設計審議原則」規定檢討與鄰地境界線及建築線距離淨寬。
圖例	<p>境界線</p> <p>建築線</p> <p>建築物與建築線淨寬最小不得低於6公尺</p> <p>建築物</p> <p>車道</p> <p>與鄰地境界線及建築線距離淨寬，需參照102年12月5日修正之「新北市都市設計審議原則」規定檢討</p> <p>建築物與鄰地境界線淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺</p> <p>距建築線淨寬6M範圍</p> <p>距境界線淨寬4M範圍</p> <p>103年11月起都更A5都市防災獎勵之檢討原則示意圖</p>

編號	都更104-02
主旨	都更A6開挖率獎勵之開挖範圍計算疑義
說明	(一) 本市都市更新案件涉及開挖率之開挖範圍計算部分，係參依建管相關規定，採「柱牆中心線」檢討。 (二) 惟103年5月1日發布實施「都市計畫法新北市施行細則」已明確定義「實際開挖率」，故自103年5月1日後申請報核之都市更新案，應以「牆外皮」為界。
處理原則	自103年5月1日後申請報核之都市更新案，其開挖範圍檢討應依「都市計畫法新北市施行細則」規定檢討，以「牆外皮」為界。



編號	都更104-03
主旨	都更A6開挖率獎勵與土管基地保水獎勵之實際開挖率計算標準不一致
說明	<p>(一) 依「新北市都市更新審議原則」規定，該項獎勵之實際開挖率=開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))，故都更案申請本項獎勵檢討計算時，基地面積應扣除現有巷道，然都市設計部分未有相關規定，有計算標準不一致之情形。</p> <p>(二) 考量自103年5月1日發布實施「都市計畫法新北市施行細則」後，土管已無基地保水獎勵；且104年6月24日發布修正「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(104年12月30日生效)，亦已刪除A6開挖率獎勵，故其後申請之都市更新案已無此部分獎勵之適用。而針對已受理之都市更新案申請土管基地保水獎勵者，目前仍依都市設計規定辦理。</p>
處理原則	都市更新案申請都更A6開挖率獎勵者，實際開挖率計算時，基地面積應扣除現有巷道面積。至於都市更新案申請土管基地保水獎勵時，實際開挖率之檢討仍適用都市設計規定辦理。
圖例	<p>申請都更A6開挖率獎勵時， 實際開挖率計算，基地面積 應扣除現有巷道面積</p> <p>基地內現有巷道範圍</p> <p>都更 A6 開挖率獎勵之實際開挖率計算示意圖</p>

編號	都更104-04
主旨	都更案是否得依都市更新條例第20條規定擬定細部計畫放寬高度限制
說明	<p>(一) 依都市更新條例第20條(以下稱本條例)規定:「都市更新事業計畫之擬定或變更,涉及都市計畫之主要計畫變更者,應於依法變更主要計畫後,依第19條規定辦理;其僅涉及主要計畫局部性之修正,不違背其原規劃意旨者,或僅涉及細部計畫之擬定、變更者,都市更新事業計畫得先行依第19條規定程序發布實施,據以推動更新工作,相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」;目前依本條例第20條申請建築開發之案件,按現行執行方式,係由都更處邀都市更新、都市計畫委員及相關單位召開諮詢會議,先行確認變更方向獲取共識後,再行分別辦理都市更新公開展覽及都市計畫程序,另都市計畫變更程序一般係納入通盤檢討併同辦理。</p> <p>(二) 本條例第20條涉及主要計畫局部性修正部分,都市更新條例施行細則第12條已明確規定樣態,惟涉及細部計畫擬定或變更者並未規範;若高度放寬得依前開規定另擬細部計畫,容積率、建蔽率亦為細部計畫範疇,其影響都市計畫甚鉅。因此,為更明確規範俾利後續遵循,本市都市更新案涉及本條例第20條受理樣態及範疇,以公共設施用地性質及位置調整為原則,其餘涉及都市計畫變更部分,應於依法變更主要計畫後,再依本條例第19條規定辦理都市更新。</p> <p>(三) 另考量各都市計畫辦理通盤檢討期程不一致,且其辦理期程較為冗長,故後續都市更新案涉及都市計畫變更程序部分,應以個案變更方式為原則,通盤檢討為例外。</p>
處理原則	<p>(一) 都市更新案涉及都市更新條例第20條主要計畫局部性修正者,依其施行細則第12條辦理;涉及細部計畫部分,其受理樣態及範疇以公共設施用地性質及位置調整為原則;其餘應經都市計畫變更後再依本條例第19條規定辦理都市更新。</p> <p>(二) 都市更新案涉及都市計畫變更程序,後續應以個案變更方式為原則,通盤檢討為例外。</p>