

正本

檔 號：

保存年限：

|                       |
|-----------------------|
| 中華民國不動產估價師公會<br>全國聯合會 |
| 115 9.18              |
| 115436                |

## 新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2

樓

承辦人：陳虹潔

電話：(02)29506206 分機305

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP5511@ntpc.gov.tw

103

臺北市大同區承德路二段81號11號樓

之3

受文者：中華民國不動產估價師公會全國  
聯合會

發文日期：中華民國115年9月11日

發文字號：新北更事字第1154560598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：檢送修正之「新北市都市更新單元劃定檢討表」（以下簡稱本檢討表）1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：有關本檢討表所涉鄰地協調會部分，考量更新單元鄰地現況情形樣態多元，為利後續執行及審查，爰將免予召開協調會之適用情形予以明確條列及定義，以資依循。

正本：新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、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、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、新北市不動產開發商業同業公會

副本：新北市政府都市更新處更新事業科

處長康佑寧

# 新北市都市更新單元劃定檢討表-重建(非於更新地區內)

## 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 <sup>2</sup> ) |                    |     |       |
| 行政區及地號                  | ○○區○○段○小段○○地號等○筆土地 |     |       |

## 貳、應備書件及事項自行檢核表(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)

### 一、區位檢討-劃定基準第4點

|                                                                    | 自行檢核                                                         | 審查結果                        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 未涉及非都市發展用地。                               | <input type="checkbox"/> 符合                                  | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。                        | <input type="checkbox"/> 符合                                  | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，並本條例施行細則第二十一條所定情形 | <input type="checkbox"/> 符合<br><input type="checkbox"/> 無此情形 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項                                                               | 「非都市發展用地」係指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。                   |                             |

### 二、鄰地檢討-劃定基準第5點

|                                                                                    |                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 是否造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築                                                          | 自行檢核                                                                           | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未涉及                                                       | <input type="checkbox"/> 符合                                                    | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人已出具確實不願參與更新之文件，後續應經本市都市更新及爭議處理審議會同意 |                                                                                |                             |
| 注意事項                                                                               | 倘毗鄰土地得單獨建築者，無須檢討無法合併其他土地建築之情形。                                                 |                             |
| 相關證明文件                                                                             | 1. 請檢附建築師簽證文件及圖說。<br>2. 請檢附毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件，須進行相關檢討，另請一併檢附毗鄰土地分佈位置、相關檢討圖說。 |                             |

### 三、臨路條件檢討-劃定基準第6點

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |     |                |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----|----------------|--|--|
| 更新單元<br>面積                                                                          | 可建築基地面積：                                                                                                                                                                                                                                                          | 平方公尺<br>平方公尺 | 土地使用<br>分區 | 分區  | 面積             |  |  |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            | ○○區 | m <sup>2</sup> |  |  |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            | ○○區 | m <sup>2</sup> |  |  |
| 臨路情形                                                                                | 路(寬 公尺)、路(寬 公尺)、路(寬 公尺)                                                                                                                                                                                                                                           |              |            |     |                |  |  |
| 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8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |     |                |  |  |
| 項次                                                                                  | 道路名稱<br>(計畫道路或已指定建築線之現有巷道)                                                                                                                                                                                                                                        | 臨路長度(m)      | 臨路寬度達8公尺   |     |                |  |  |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | 是          | 否   |                |  |  |
| 1                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |     |                |  |  |
| 2                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |     |                |  |  |
| 3                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |            |     |                |  |  |
| 臨路長度合計(m) ≥ 20m                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   | ○(m)         |            |     |                |  |  |
| 注意事項                                                                                | 1. 「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元若僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。<br>2. 「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺，倘更新單元包含無尾巷、囊底路時，得以所臨接更新單元之全部長度計算，但該路段後續不得辦理巷道廢止或改道作業。<br>3. 更新單元之現有巷道臨接計畫道路巷口，不得作為臨路之認定。<br>4. 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元者，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。 |              |            |     |                |  |  |
| 相關證明文件                                                                              | 請檢附以建築線為底圖，並標示更新單元範圍、各路段長度之檢討圖說，且應由建築師簽證。                                                                                                                                                                                                                         |              |            |     |                |  |  |

#### 四、規模檢討-劃定基準第6點

| 應符合下列規定之一 |                                                                                                                                                                                                                | 自行檢核                                    | 審查結果                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| 1         | 為完整之計畫街廓。                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 符合             | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2         | 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500平方公尺以上。                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 符合             | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 3         | 臨接2條以上計畫道路，且面積達1,000平方公尺以上。                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> 符合             | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 4         | 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積1,000平方公尺以上，且一次完成更新者。                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 符合             | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 5         | 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積500平方公尺以上未達1,000平方公尺，且有下列情形之一者：<br>(1)經政府代管。<br>(2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。<br>(3)祭祀公業土地。<br>(4)以日據時期會社或組合名義登記。<br>(5)以神明會名義登記。<br>(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。<br>(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 | <input type="checkbox"/> 符合( )          | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 6         | 面積500平方公尺以上，更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2，並經本市都市更新及爭議處理審議會同意者。                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 符合<br>【檢討表4-1】 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|           | 面積500平方公尺以上，更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者，並經本市都市更新及爭議處理審議會同意者。                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 符合<br>【檢討表4-2】 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項      | 1. 更新單元規模檢討僅得計入可建築基地面積。<br>2. 街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。如基地鄰接永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地之邊界，視為街廓邊界。                                                                                                                            |                                         |                             |

表4-1更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

| 棟別                                                             | 建物門牌                                                                                   | 4樓以上合法建築物                        |                              |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                                                |                                                                                        | 是 (A)<br>坐落基地面積(m <sup>2</sup> ) | 否<br>坐落基地面積(m <sup>2</sup> ) |
| 1                                                              |                                                                                        |                                  |                              |
| 2                                                              |                                                                                        |                                  |                              |
| 3                                                              |                                                                                        |                                  |                              |
| 4                                                              |                                                                                        |                                  |                              |
| 合計(m <sup>2</sup> )                                            |                                                                                        | ΣA=○(m <sup>2</sup> )            |                              |
| 應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B)<br>※扣除第6點第2項後之更新單元面積           |                                                                                        | ○(m <sup>2</sup> )               |                              |
| 計算結果(ΣA/B ≥ 1/2)<br>請詳列計算式<br>※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2 |                                                                                        |                                  |                              |
| 注意事項                                                           | 1. 「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。<br>2. 「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 |                                  |                              |

表4-2更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

| 棟別                                                             | 建物門牌或使用執照號碼                                                      | 原建築容積面積(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                                                              |                                                                  |                          |
| 2                                                              |                                                                  |                          |
| 3                                                              |                                                                  |                          |
| 4                                                              |                                                                  |                          |
| 合法建築物原建築容積合計(m <sup>2</sup> ) (A)                              |                                                                  | $\bigcirc (m^2)$         |
| 更新單元內建築基地之基準容積(m <sup>2</sup> ) (B)<br>※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積 |                                                                  | $\bigcirc (m^2)$         |
| 計算結果( $A > B$ )<br>請詳列計算式<br>※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積    |                                                                  |                          |
| 注意事項                                                           | 「原建築容積」係按建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。 |                          |

## 五、範圍完整性檢討-劃定基準第7點

|                                               |                                                                                                                                                                                         |                                    |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 是否涉及「更新單元與建築線臨接處有不連續之情形」                      |                                                                                                                                                                                         | 自行檢核                               | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未涉及                  |                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 符合        | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，且每處建築線皆應連續達十公尺以上 |                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 符合        | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，符合但書情形           | <input type="checkbox"/> 類型1：本案有設置汽機車坡道                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 符合(類型___) | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                               | <input type="checkbox"/> 類型2：位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者<br>樣態：(請自行填寫)                                                                                           |                                    |                             |
| 注意事項                                          | <p>1. 「已申報開工」之認定，指有重新申請建照之行為，倘僅申請拆照者，因難以證明是否有開發計畫，故不適用。</p> <p>2. 以「毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫」認定時，請以地形圖、建築物套繪圖等為底圖，並標示地號、案件範圍、執照號碼等。</p>                                  |                                    |                             |
|                                               | <p>建築線臨接處不連續示意圖</p> <p>建築線不連續，但每段皆超過10m<br/>✓ 符合規定</p> <p>建築線不連續，其中一段未達10m<br/>✗ 不符規定</p> <p>建築線不連續，但不相連處之毗鄰土地已有開發案<br/>✓ 符合規定</p> <p>12m 13m 12m 3m 14m 4m</p> <p>□ 更新單元<br/>■ 危老案</p> |                                    |                             |
| 相關證明文件                                        | <p>1. 請以建築線為底圖明確標示更新單元各段建築線長度，並檢附建築師簽證。</p> <p>2. 以「設置汽機車坡道」認定時，應檢附規劃設計圖。</p>                                                                                                           |                                    |                             |

|                                                  |                                                     |                             |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 更新單元納入現有巷道或現有通路，以不影響鄰地合併開發為原則                    |                                                     | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未納入現有巷道或現有通路            |                                                     | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有納入現有巷道或現有通路，但不影響鄰地合併開發 |                                                     | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 相關證明文件                                           | 倘更新單元有納入現有巷道或現有通路，請以建築線為底圖明確標示現有巷道或現有通路範圍，並檢附建築師簽證。 |                             |                             |

## 六、投影比檢討-劃定基準第8點

| 應符合下列規定之一 |                                                                     | 自行檢核                        | 審查結果                        |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1         | 建築物投影比率不低於1/3。                                                      | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2         | 更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。                                       | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 3         | 更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。                                           | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 4         | 更新單元所在之街廓，除毗鄰已開發完成之土地或毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新外，剩餘土地一次性開發者，其建築物投影比率不低於1/4。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |

更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

| 棟別                                            | 重建區段建物門牌 | 屋齡 | 合法建築物                 |                          | 98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) | 得計入檢討之建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------|----------|----|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
|                                               |          |    | 投影面積(m <sup>2</sup> ) | 坐落之基地面積(m <sup>2</sup> ) |                                        |                                |
| 1                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 2                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 3                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)                 |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 更新單元總面積(m <sup>2</sup> ) (C)                  |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D) |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 可計入檢討之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)         |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 計算結果(A/B ≥ X)                                 |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 請詳列計算式                                        |          |    |                       |                          |                                        |                                |

**注意事項**

- 建築物總投影面積：指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。
- 屋齡認定：
  - 建築物屋齡(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。
  - 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，以證明屋齡(使用年期)及其面積：
    - 戶口遷入證明。
    - 稅籍證明。
    - 自來水接水或電力接電證明。
    - 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。
    - 門牌編定證明。
    - 航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。
- 合法建築物面積認定(擇一檢討)：
  - 投影面積：檢討應與建物登記謄本面積(該棟建築物面積最大層)一致。
  - 坐落之基地面積：得以土地登記謄本面積或使用執照之基地面積檢討。
- 違章建築物認定：鐵皮骨架、T棚等非供實際居住(生產運作)之面積不得計入投影面積計算。
- 「可計入檢討之重建區段面積」得扣除已指定建築線之現有巷道、計畫道路、其他公共設施用地等非可建築基地面積。
- 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，應以整體更新單元合併檢討本項規定。

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <b>7. 建築物「投影比率」及「屋齡」之面積檢討應一致。</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 相關證明文件 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本。</li> <li>2. 現況測量成果圖。</li> <li>3. 其他相關證明文件(如注意事項2.(2))。</li> <li>4. 適用第4款者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應以建築線為底圖並標示鄰地已開發完成範圍之檢討圖說。</li> <li>(2)倘毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新，應檢附相關函文證明。</li> </ol> </li> <li>5. 倘更新單元有扣除非可建築基地面積，應檢附面積檢討圖說，並由建築師簽證。</li> </ol> |

## 七、屋齡檢討-劃定基準第10點

| 應符合下列規定之一                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              | 自行檢核                                   | 審查結果                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| 1                                                                                | 屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                                      |                              | <input type="checkbox"/> 符合            | <input type="checkbox"/> 符合  |
| 2                                                                                | 屬高潛勢土壤液化地區，屋齡20年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |                                      |                              | <input type="checkbox"/> 符合            | <input type="checkbox"/> 符合  |
| 更新單元內重建區段建築物屋齡檢討：                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 棟別                                                                               | 重建區段建物門牌                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 屋齡 | 合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m <sup>2</sup> ) |                              | 98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) |                              |
|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | 符合屋齡規定(A1)                           | 未符合屋齡規定(B1)                  | 符合屋齡規定(A2)                             | 未符合屋齡規定(B2)                  |
| 1                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 2                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 3                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 合計                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | $\Sigma A1 = \bigcirc (m^2)$         | $\Sigma B1 = \bigcirc (m^2)$ | $\Sigma A2 = \bigcirc (m^2)$           | $\Sigma B2 = \bigcirc (m^2)$ |
| 建築物總投影面積(m <sup>2</sup> )( $C = \Sigma A1 + \Sigma A2 + \Sigma B1 + \Sigma B2$ ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              | $\bigcirc (m^2)$                       |                              |
| 計算結果( $(\Sigma A1 + \Sigma A2) / C \geq 1/2$ )                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 請詳列計算式                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 注意事項                                                                             | <p>1. 建築物總投影面積：指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。</p> <p>2. 屋齡認定：</p> <p>(1) 建築物屋齡(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。</p> <p>(2) 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，以證明屋齡(使用年期)及其面積：</p> <p>A. 戶口遷入證明。</p> <p>B. 稅籍證明。</p> <p>C. 自來水接水或電力接電證明。</p> <p>D. 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。</p> <p>E. 門牌編定證明。</p> <p>F. 航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。</p> <p>3. 合法建築物面積認定(擇一檢討)：</p> <p>(3) 投影面積：檢討應與建物登記謄本面積(該棟建築物面積最大層)一致。</p> <p>(4) 坐落之基地面積：得以土地登記謄本面積或使用執照之基地面積檢討。</p> <p>4. 違章建築物認定：鐵皮骨架、T棚等非供實際居住(生產運作)之面積不得計入投影面積計算。</p> <p>5. 「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。</p> <p>8. 「可計入檢討之重建區段面積」得扣除已指定建築線之現有巷道、計畫道路、其他公共設施用地等非可建築基地面積。</p> <p>6. 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，應以整體更新單元合併檢討本項規定。</p> <p>7. 建築物「投影比率」及「屋齡」之面積檢討應一致。</p> |    |                                      |                              |                                        |                              |
| 相關證明文件                                                                           | <p>1. 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本。</p> <p>2. 現況測量成果圖。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                                      |                              |                                        |                              |

3. 其他相關證明文件(如注意事項2.(2))。

4. 倘更新單元有扣除非可建築基地面積，應檢附面積檢討圖說，並由建築師簽證。

## 八、跨街廓檢討-劃定基準第9點

|                                                                       |                                                         |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發 |                                                         | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 非本類型                                         |                                                         | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，2項皆應檢討<br>並勾選結果                          | <input type="checkbox"/> 其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                                                       | <input type="checkbox"/> 整體更新單元應符合第八點規定                 |                             |                             |

## 九、鄰地協調會-劃定基準第13點

| 應符合下列規定之一，申請人或實施者自行評估並勾選結果                                |                                                                                                                                                                              | 自行檢核                        | 審查結果                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 已辦理鄰地協調會各項目皆應檢討並勾選結果             | <input type="checkbox"/> 鄰地協調會開會通知證明<br><input type="checkbox"/> 郵寄執據正本、自行送達證明、回執正本或查詢郵件證明文件<br><input type="checkbox"/> 通知情形檢核表                                             | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 簡報(內容應包含有無參加都更之差異、是否影響所有權人權利之分析等)                                                                                                                   |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 簽到簿<br><input type="checkbox"/> 會議紀錄<br><input type="checkbox"/> 會議照片<br><input type="checkbox"/> 會議紀錄郵寄證明文件                                        |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 意願調查統計表【請依附件9-1、9-2製作】                                                                                                                              |                             |                             |
|                                                           |                                                                                                                                                                              |                             |                             |
| <input type="checkbox"/> 全案無須召開鄰地協調會，理由應符合其中之一，請自行評估並勾選結果 | 理由：<br><input type="checkbox"/> 更新單元為完整街廓<br><input type="checkbox"/> 更新單元周邊皆已開發完成(已開發完成定義請依本基準第3點第1項第3款檢討)<br><input type="checkbox"/> 檢附經市府認定無須召開鄰地協調會之公文                  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項                                                      | 1. 鄰地協調相關圖面請以地籍圖及地形圖為底圖明確標示更新單元範圍、門牌、鄰地協調範圍等。<br>2. 應檢附鄰地範圍檢討圖，且以建築線為底圖，並由建築師簽證。<br>3. 鄰地協調範圍原則以計畫道路、現有巷道為界。<br>4. 鄰地協調會宜於自辦公聽會前召開，且宜於開會10日前周知所有權人。<br>5. 徵詢更新意願統計期間不得少於14日。 |                             |                             |

## 附件9-1

### 擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業計畫案

#### 鄰地參與更新意願書

本人對於是否願意劃入本案更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下：

應以地籍圖及地形圖為底圖，標示更新單元範圍及周邊道路，並以可清楚判讀地號為原則

☐ 有意願參與○○○股份有限公司/更新會申請之「擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業計畫案」，並願意依都市更新條例及相關規定辦理。

☐ 無意願參與○○○股份有限公司/更新會申請之「擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業計畫案」。

所有權人：

（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

連絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

附件9-2

鄰地所有權人參與更新意願調查統計表

| 參與更新意願         | 土地部分                                                                                                                                                  |         | 合法建築物部分             |         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------|
|                | 面積(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                   | 所有權人(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人(人) |
| 總數 (A)         |                                                                                                                                                       |         |                     |         |
| 有參與意願 (B)      |                                                                                                                                                       |         |                     |         |
| 同意參與意願比例 (B/A) |                                                                                                                                                       |         |                     |         |
| 自評結果           | <input type="checkbox"/> 鄰地更新意願未達法定同意比率門檻，故未納入報核更新單元範圍<br><input type="checkbox"/> 鄰地更新意願達法定同意比率門檻，已配合納入更新單元範圍<br><input type="checkbox"/> 其他：(請自行填寫) |         |                     |         |

## 十、指標檢討-劃定基準第10點

| 應符合下列規定之一 |                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 類型        | 說明                                                                                                                                                                                                | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| 1         | 更新單元應符合本基準第4點至第9點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合【表10-2】所列指標2項以上。                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2         | 更新單元位於下列區域之一者，應符合【表10-2】所列指標1項：<br><div> <input type="checkbox"/>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)500公尺範圍內。【檢討表10-1】 </div> <div> <input type="checkbox"/>面臨寬20公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。 </div> | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項      | 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，應以整體更新單元合併檢討本項規定。                                                                                                                                                                |                             |                             |
| 相關證明文件    | 更新單元屬本基準第10點第2項第2款情形者，應檢附經建築師簽證之檢討圖說，且標示距離及臨路長度等資訊。                                                                                                                                               |                             |                             |

表10-1大眾運輸系統車站周邊區域半徑500公尺內檢討表

| 位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站名稱 |                                                                                                                                                                     | 出入口   | 距離(公尺) |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| ○○捷運站                  |                                                                                                                                                                     | ○號出入口 | ○○○公尺  |
| 相關證明文件                 | <input type="checkbox"/> 航測數值地形圖(比例尺不得小於1/2000)<br><input type="checkbox"/> 都市計畫圖<br><input type="checkbox"/> 函詢主管機關證明文件<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附) |       |        |
| 注意事項                   | 1. 有關距離認定，係由更新單元範圍任一點至捷運場站及其出入口任一點；另出入口不包括其他連結性(如地下街)出入口。<br>2. 倘屬經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，應檢附都市計畫圖。<br>3. 更新單元範圍、捷運場站位置、出入口及距離皆應於航測數值地形圖標註清楚。                            |       |        |

表10-2建築物及地區環境評估指標檢討表

| 建築物及地區環境評估指標      |                                                         | 自行檢核                                                                                                                   | 審查結果                        |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1                 | 更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。            | <input type="checkbox"/> 符合                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2                 | 更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。                         | <input type="checkbox"/> 符合                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 3                 | 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基準容積。                          | <input type="checkbox"/> 符合                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 4                 | 更新單元符合下列規定之一者：                                          | <input type="checkbox"/> 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。                                                                          | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                   |                                                         | <input type="checkbox"/> 經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。                                                                        | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 5                 | 協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： | <input type="checkbox"/> 計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4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6公尺以上。 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                   |                                                         | <input type="checkbox"/> 計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。                                                           | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 6                 | 更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：                     | <input type="checkbox"/> 經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。                                                                | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                   |                                                         | <input type="checkbox"/> 經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。                                                                | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                   |                                                         | <input type="checkbox"/> 建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。                     | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 7                 | 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公尺之幢數比率達2/3以上。       | <input type="checkbox"/> 符合                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 8                 | 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。                              | <input type="checkbox"/> 符合                                                                                            | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 申請人及建築師、專業技師或機構簽證 |                                                         | 審查結果(本欄由承辦人員填列)：                                                                                                       |                             |
|                   |                                                         | <input type="checkbox"/> 符合<br><input type="checkbox"/> 不符合<br>(說明： )                                                  |                             |
| (請加蓋公司大小章)        |                                                         |                                                                                                                        |                             |

## 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢討檢核情形

| 指標一                                     | 無電梯設備之4層樓以上合法建築物<br>更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。 |                                                                                              |                                    |                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 棟別                                      | 建物門牌                                                             | 樓層數                                                                                          | 4層樓以上合法建築物設置電梯設備之情形                |                                    |
|                                         |                                                                  |                                                                                              | 有電梯設備之建築物<br>投影面積(m <sup>2</sup> ) | 無電梯設備之建築物投影<br>面積(m <sup>2</sup> ) |
|                                         |                                                                  |                                                                                              |                                    |                                    |
|                                         |                                                                  |                                                                                              |                                    |                                    |
|                                         |                                                                  |                                                                                              |                                    |                                    |
| 合計(m <sup>2</sup> )                     |                                                                  |                                                                                              | $\Sigma A = O(m^2)$                |                                    |
| 建築物總投影面積(m <sup>2</sup> )(B)            |                                                                  |                                                                                              | O(m <sup>2</sup> )                 |                                    |
| 計算結果( $\Sigma A/B \geq 1/2$ )<br>請詳列計算式 |                                                                  |                                                                                              |                                    |                                    |
| 注意事項                                    |                                                                  | 1. 建築物總投影面積：指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。<br>2. 本項指標應與「投影比率檢討」之建築物總投影面積一致。 |                                    |                                    |

### ★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                                                 | 相關證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 應檢具下列證明文件之一，以證明其面積及電梯設備設置情形：<br>1. 建物投影面積及樓層數：以使用執照竣工圖、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件所載內容為準(增建部分不得計算)，另檢討方式應與「投影比檢討」一致。<br>2. 電梯設備設置情形：建物測量成果圖及現況照片。<br>3. 建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 | <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本及平面圖或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件<br><input type="checkbox"/> 建物測量成果圖<br><input type="checkbox"/> 現況照片<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 指標二 | 現有停車位數量之建築物棟數                   |
|     | 更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。 |

**(一)依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位**

| 棟別                 | 使用執照號碼                                                                                                                                                                                 | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 法定停車位數量檢討(輛)<br>請詳列計算公式 | 現有停車位數量(輛) | 法定停車位≤現有停車位之棟數 | 法定停車位>現有停車位之棟數 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|----------------|----------------|
| 1                  |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            |                |                |
| 2                  |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            |                |                |
| 3                  |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            |                |                |
| 建築物總棟數(C=ΣA+ΣB)(棟) |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            | ΣA=○(棟)        | ΣB=○(棟)        |
|                    |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            | ○(棟)           |                |
| 計算結果(ΣB/C ≥ 1/2)   |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            |                |                |
| 請詳列計算式             |                                                                                                                                                                                        |                         |                            |                         |            |                |                |
| 注意事項               | 1. 「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。<br>2. 同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討。倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。<br>3. 現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準，且樓地板面積應與使用執照圖所載一致。 |                         |                            |                         |            |                |                |

**(二)依其他證明文件所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位**

| 棟別                 | 建物門牌                                                                                                                                                                      | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 法定停車位數量<br>檢討(輛)<br>請詳列計算公式 | 現有停車位<br>數量(輛) | 法定停車位≤<br>現有停車位之<br>棟數 | 法定停車位><br>現有停車位之<br>棟數 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| 1                  |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                |                        |                        |
| 2                  |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                |                        |                        |
| 3                  |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                |                        |                        |
|                    |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                | ΣA=○(棟)                | ΣB=○(棟)                |
| 建築物總棟數(C=ΣA+ΣB)(棟) |                                                                                                                                                                           |                         |                            | ○(棟)                        |                |                        |                        |
| 計算結果(ΣB/C ≥ 1/2)   |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                |                        |                        |
| 請詳列計算式             |                                                                                                                                                                           |                         |                            |                             |                |                        |                        |
| 注意事項               | 1. 「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。<br>2. 倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。<br>3. 應檢附現況停車位照片，並由建築師或相關專業技師簽證。<br>4. 樓地板面積應與建物謄本所載一致。 |                         |                            |                             |                |                        |                        |

**(三)建築物總棟數合計檢討(基地內有不同檢討態樣者)**

| 編號                                    | 檢討態樣      | 法定停車位 $\leq$ 現有停車位之棟數 | 法定停車位 $>$ 現有停車位之棟數    |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 1                                     | 依使用執照檢討   |                       |                       |
| 2                                     | 依其他證明文件檢討 |                       |                       |
| 建築物總棟數( $C=\sum A+\sum B$ )(棟)        |           | $\sum A=\bigcirc$ (棟) | $\sum B=\bigcirc$ (棟) |
|                                       |           | $\bigcirc$ (棟)        |                       |
| 計算結果( $\sum B/C \geq 1/2$ )<br>請詳列計算式 |           |                       |                       |

**★檢附文件及認定方式：**

| 認定方式                                                                                                                                                                        | 相關證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。</li> <li>2. 輔以實測地形圖或航測圖檢核。</li> <li>3. 建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。</li> </ol> | <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<br><input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 指標三                                                                                                            | 現有建蔽率及容積率                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                      |                                            |
|                                                                                                                | 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基準容積。                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                                                      |                                            |
| <b>(一)合法建築物</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 棟別                                                                                                             | 建物門牌或使用執照號碼                                                                                                                                                                                                                                                | 基地面積(m <sup>2</sup> )<br>(A <sub>1</sub> ) | 建築面積(m <sup>2</sup> )<br>(B <sub>1</sub> )           | 現有容積(m <sup>2</sup> )<br>(C <sub>1</sub> ) |
| 1                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 2                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 3                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 合計                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            | $\sum A_1 = \bigcirc (m^2)$                | $\sum B_1 = \bigcirc (m^2)$                          | $\sum C_1 = \bigcirc (m^2)$                |
| <b>(一)98年6月25日前既有之違章建築物</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 棟別                                                                                                             | 建物門牌                                                                                                                                                                                                                                                       | 基地面積(m <sup>2</sup> )<br>(A <sub>2</sub> ) | 建築面積(m <sup>2</sup> )<br>(B <sub>2</sub> )           | 現有容積(m <sup>2</sup> )<br>(C <sub>2</sub> ) |
| 1                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 2                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 3                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 合計                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            | $\sum A_2 = \bigcirc (m^2)$                | $\sum B_2 = \bigcirc (m^2)$                          | $\sum C_2 = \bigcirc (m^2)$                |
| 法定建蔽率(%) (D <sub>0</sub> )                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            | $\bigcirc (\%)$                            | 基準容積(m <sup>2</sup> ) (E <sub>0</sub> )              | $\bigcirc (m^2)$                           |
| 現有建蔽率(%)<br>$D_1 = (\sum B_1 + \sum B_2) / (\sum A_1 + \sum A_2) * 100\%$                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            | $\bigcirc (\%)$                            | 現有容積(m <sup>2</sup> )<br>$E_1 = \sum C_1 + \sum C_2$ | $\bigcirc (m^2)$                           |
| <p>計算結果 請詳列計算式</p> <p>現有建蔽率大於法定建蔽率(<math>D_1 &gt; D_0</math>)</p> <p>現有容積未達基準容積(<math>E_1 \leq E_0</math>)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                      |                                            |
| 注意事項                                                                                                           | <p>1. 「合法建築物之現有容積」檢討方式，擇一檢討方式辦理：</p> <p>(1) 依合法建築物證明文件上所載之總樓地板面積檢討。</p> <p>(2) 按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和。</p> <p>2. 「既有違章建築之現有容積」則以建物測量成果圖之實測樓地板面積為準，另鐵皮骨架、T棚等非供實際居住之面積不得計入建築面積，並依審查結果為準。</p> <p>3. 合法建築物證明文件係以使用執照、建物登記謄本、合法房屋證明為主。</p> |                                            |                                                      |                                            |

★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                                                                                                                | 相關證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 應檢具下列證明文件，以證明合法建築物之建築基地面積或既有之違章建築物投影面積：</p> <p>(1) 土地登記謄本及建物登記簿謄本。</p> <p>(2) 建築物使用執照影本。</p> <p>(3) 輔以航測圖、地籍圖檢核。</p> <p>(4) 建築面積以建物測量成果圖(以實測面積)為準。</p> <p>(5) 建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。</p> <p>2. 現有容積及現有建蔽率應檢附建築師簽證檢討圖說文件。</p> | <p><input type="checkbox"/> 土地登記謄本及建物登記謄本</p> <p><input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本</p> <p><input type="checkbox"/> 航測圖、地籍圖(比例尺不得小於1/1000)</p> <p><input type="checkbox"/> 建物測量成果圖</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件</p> |

|                                                                                                                            |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>指標四</b>                                                                                                                 | 更新單元內或毗鄰巷道寬度不足                                                                                         |
|                                                                                                                            | 更新單元符合下列規定之一者：<br>(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。<br>(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區                                  |
| 符合類型：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選)<br><input type="checkbox"/> 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。<br><input type="checkbox"/> 經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。 |                                                                                                        |
| <b>注意事項</b>                                                                                                                | 1. 「巷道」指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。<br>2. 採用本項指標者，應於都市更新事業計畫說明更新後該巷道通行改善狀況(不得以廢除巷道作為改善計畫)。 |

★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                            | 應檢附證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺，應檢具下列證明文件：<br>1. 建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。<br>2. 以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。                                   | <input type="checkbox"/> 建築線指(定)示圖(比例尺不得小於1/500)。<br><input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。 |
| 經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，應檢具下列證明文件：<br>1. 新北市政府消防局狹小巷道火災搶救不易地區列管清冊。<br>2. 建築線指(定)示圖或已指定建築線之現有巷道圖說。<br>3. 以實測地形圖、航測圖檢核(應於圖說標示巷道位置)。 | <input type="checkbox"/> 本府消防局公布之列管清冊。<br><input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)。<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件。            |

|            |                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>指標五</b> | 協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地                                                                                                                                                                 |
|            | 協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者：<br>(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4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6公尺以上。<br>(二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。 |

### (一)協助開闢計畫道路

| 項次   | 地號 | 路名<br>(無則免)                                                                            | 都市計畫名稱 | 協助開闢之<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 協助開闢情形(勾選)               |                                |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
|      |    |                                                                                        |        |                              | 面積達200平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達4M | 開闢後可連通至已供公眾通行之道路，且其開闢路段通行淨寬達6M |
| 1    |    |                                                                                        |        |                              |                          |                                |
| 2    |    |                                                                                        |        |                              |                          |                                |
|      |    |                                                                                        |        |                              |                          |                                |
| 注意事項 |    | 1. 應於都市更新事業計畫說明公共設施開闢情形，且土地產權如屬私有，應於更新後捐贈予本市。<br>2. 作為指標認定之公共設施用地面積不得再申請區內容移或協助開闢容積獎勵。 |        |                              |                          |                                |

### (二)協助開闢其他公共設施用地(即公園、綠地、廣場及兒童遊戲場等)

| 項次   | 地號 | 用地類型                                       | 都市計畫名稱 | 協助開闢之<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 該公共設施用地<br>總面積(m <sup>2</sup> ) | 協助開闢部分所<br>占比例(%) |
|------|----|--------------------------------------------|--------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1    |    |                                            |        |                              |                                 |                   |
| 2    |    |                                            |        |                              |                                 |                   |
| 注意事項 |    | 應於都市更新事業計畫說明公共設施開闢情形，且土地產權如屬私有，應於更新後捐贈予本市。 |        |                              |                                 |                   |

### ★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                                                                                   | 應檢附證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 應檢具下列證明文件：<br>1. 「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。<br>2. 檢附相關圖說並標示該公共設施用地及更新單元範圍。<br>3. 應於報核時檢附地上物拆除同意書。 | <input type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000)<br><input type="checkbox"/> 土地權利證明文件<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |

|                                                                    |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 建築物結構及耐震能力有堪慮情形                                                    |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| 指標六                                                                | 更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：                                                                                                                      |                              |                                        |                                     |                                       |
|                                                                    | (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。                                                                                                                        |                              |                                        |                                     |                                       |
|                                                                    | (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。                                                                                                                        |                              |                                        |                                     |                                       |
|                                                                    | (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。                                                                             |                              |                                        |                                     |                                       |
| 棟別                                                                 | 建物門牌                                                                                                                                                     | 建築物樓地板面積(m <sup>2</sup> )(B) | 建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m <sup>2</sup> ) |                                     |                                       |
|                                                                    |                                                                                                                                                          |                              | 第1款(初評為乙級或未達乙級)(A <sub>1</sub> )       | 第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A <sub>2</sub> ) | 第3款(非防火構造且未符合耐震設計標準)(A <sub>3</sub> ) |
| 1                                                                  |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| 2                                                                  |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| 3                                                                  |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| 合計                                                                 |                                                                                                                                                          | ΣB=○(m <sup>2</sup> )        | ΣA <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )    | ΣA <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> ) | ΣA <sub>3</sub> =○(m <sup>2</sup> )   |
| 計算結果                                                               |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| (ΣA <sub>1</sub> +ΣA <sub>2</sub> +ΣA <sub>3</sub> /ΣB≥1/2) 請詳列計算式 |                                                                                                                                                          |                              |                                        |                                     |                                       |
| 注意事項                                                               | 1. 建築物結構及耐震能力初評、詳評報告應檢附正本，且應於事業計畫報核前完成鑑定作業。<br>2. 耐震能力檢討面積與評估報告所載面積應一致。<br>3. 第1款及第2款僅適用合法建築物申請，且應檢附工務局核備函文。<br>4. 第3款非防火構造且未符合耐震設計標準：應檢附屋齡證明及經技師鑑定簽證資料。 |                              |                                        |                                     |                                       |

★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                                                      | 相關證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積：<br>1. 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。<br>2. 相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。<br>3. 建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。<br>4. 建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。<br>5. 檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。 | <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本<br><input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖<br><input type="checkbox"/> 建物測量成果圖<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |

|                                                                                  |                                                                                     |     |                                             |   |      |     |    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|---|------|-----|----|---------------------------|
| 指標七                                                                              | 非防火構造建築物鄰棟間隔                                                                        |     |                                             |   |      |     |    |                           |
|                                                                                  | 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公尺之幢數比率達2/3以上。                                   |     |                                             |   |      |     |    |                           |
| 棟別                                                                               | 建物門牌(A)                                                                             | 構造別 | 屬非防火構造建築物檢討<br>(依建築技術規則第70條規定檢討，未達防火時效者請打勾) |   |      |     |    | 非防火構造且鄰棟間隔低於3M之幢數(B)      |
|                                                                                  |                                                                                     |     | 柱                                           | 樑 | 承重牆壁 | 樓地板 | 屋頂 |                           |
| 1                                                                                |                                                                                     |     |                                             | V |      |     |    | 1                         |
| 2                                                                                |                                                                                     |     |                                             |   | V    |     |    | 1                         |
| 3                                                                                |                                                                                     |     |                                             |   |      |     |    | 0                         |
| 合計                                                                               | $\Sigma A = \bigcirc$ (幢)                                                           |     |                                             |   |      |     |    | $\Sigma B = \bigcirc$ (幢) |
| 計算結果( $\Sigma B / \Sigma A \geq 2/3$ ) 請詳列計算式<br>更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3 |                                                                                     |     |                                             |   |      |     |    |                           |
| 注意事項                                                                             | 1. 每項構造別之各檢討項目皆須載明檢討過程及檢討結果。<br>2. 合法建築物不得計算增建物(如1樓外推、頂樓加蓋等)。<br>3. 鄰棟間隔應以「幢」為單位檢討。 |     |                                             |   |      |     |    |                           |

★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                                | 相關證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 應檢具下列證明文件之一，以證明建築物非防火構造且鄰棟間隔情形：<br>1. 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。<br>2. 建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。<br>3. 建築師、專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。<br>4. 檢附相關檢討圖說並標示各幢建築物間隔距離。 | <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本<br><input type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000)<br><input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000)<br><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| <b>指標八</b>  | 坐落於土壤液化潛勢地區                                    |
|             | 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。                     |
| <b>注意事項</b> | 應於都市更新事業計畫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。 |

★檢附文件及認定方式：

| 認定方式                                                                                                                                     | 應檢附證明文件<br>(影本請加蓋與正本相符)                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>應檢具下列證明文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 坐落於政府公告之土壤液化潛勢查詢系統所指之高潛勢土壤液化地區。</li> <li>2. 應檢附前述圖說，並標示更新單元建築物位置。</li> </ol> | <input type="checkbox"/> 土壤液化潛勢查詢系統之證明文件 |

附件一

新北市劃定更新單元  
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)

附件二

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。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：

# 新北市都市更新單元劃定檢討表-重建(位於更新地區)

## 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 <sup>2</sup> ) |                    |     |       |
| 行政區及地號                  | ○○區○○段○小段○○地號等○筆土地 |     |       |
| 更新地區                    | (請檢附更新計畫書、圖等證明文件)  |     |       |

## 貳、應備書件及事項自行檢核表(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)

### 一、區位檢討-劃定基準第4點

|                                                                    | 自行檢核                                                         | 審查結果                        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 未涉及非都市發展用地。                               | <input type="checkbox"/> 符合                                  | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。                        | <input type="checkbox"/> 符合                                  | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，並本條例施行細則第二十一條所定情形 | <input type="checkbox"/> 符合<br><input type="checkbox"/> 無此情形 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項                                                               | 「非都市發展用地」係指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。                   |                             |

### 二、鄰地檢討-劃定基準第5點

|                                                                                    |                                                                                |                             |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 是否造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築                                                          |                                                                                | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未涉及                                                       |                                                                                | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人已出具確實不願參與更新之文件，後續應經本市都市更新及爭議處理審議會同意 |                                                                                |                             |                             |
| 注意事項                                                                               | 倘毗鄰土地得單獨建築者，無須檢討無法合併其他土地建築之情形。                                                 |                             |                             |
| 相關證明文件                                                                             | 1. 請檢附建築師簽證文件及圖說。<br>2. 請檢附毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件，須進行相關檢討，另請一併檢附毗鄰土地分佈位置、相關檢討圖說。 |                             |                             |

### 三、臨路條件檢討-劃定基準第6點

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----|----------------|
| 更新單元<br>面積                                                                          | 可建築基地面積：                                                                                                                                                                                                                                                          | 平方公尺    | 土地使用<br>分區 | 分區  | 面積             |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 平方公尺    |            | ○○區 | m <sup>2</sup> |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            | ○○區 | m <sup>2</sup> |
| 臨路情形                                                                                | 路(寬 公尺)、 路(寬 公尺)<br>路(寬 公尺)、 路(寬 公尺)                                                                                                                                                                                                                              |         |            |     |                |
| 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8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |     |                |
| 項次                                                                                  | 道路名稱<br>(計畫道路或已指定建築線之現有巷道)                                                                                                                                                                                                                                        | 臨路長度(m) | 臨路寬度達8公尺   |     |                |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         | 是          | 否   |                |
| 1                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |     |                |
| 2                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |     |                |
| 3                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |            |     |                |
| 臨路長度合計(m) ≥ 20m                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   | ○(m)    |            |     |                |
| 注意事項                                                                                | 1. 「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元若僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。<br>2. 「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺，倘更新單元包含無尾巷、囊底路時，得以所臨接更新單元之全部長度計算，但該路段後續不得辦理巷道廢止或改道作業。<br>3. 更新單元之現有巷道臨接計畫道路巷口，不得作為臨路之認定。<br>4. 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元者，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。 |         |            |     |                |
| 相關證明文件                                                                              | 請檢附以建築線為底圖，並標示更新單元範圍、各路段長度之檢討圖說，且應由建築師簽證。                                                                                                                                                                                                                         |         |            |     |                |

#### 四、規模檢討-劃定基準第6點

| 應符合下列規定之一，申請人或實施者自行評估並勾選結果 |                                                                                                                                                                                                                | 自行檢核                                     | 審查結果                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 1                          | 為完整之計畫街廓。                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 符合              | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2                          | 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500平方公尺以上。                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 符合              | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 3                          | 臨接2條以上計畫道路，且面積達1,000平方公尺以上。                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> 符合              | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 4                          | 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積1,000平方公尺以上，且一次完成更新者。                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 符合              | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 5                          | 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，面積500平方公尺以上未達1,000平方公尺，且有下列情形之一者：<br>(1)經政府代管。<br>(2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。<br>(3)祭祀公業土地。<br>(4)以日據時期會社或組合名義登記。<br>(5)以神明會名義登記。<br>(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。<br>(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 | <input type="checkbox"/> 符合( )           | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 6                          | 面積500平方公尺以上，更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2，並經本市都市更新及爭議處理審議會同意者。                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 符合<br>【依表4-1檢討】 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                            | 面積500平方公尺以上，更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者，並經本市都市更新及爭議處理審議會同意者。                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 符合<br>【依表4-2檢討】 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項                       | 1. 更新單元規模檢討僅得計入可建築基地面積。<br>2. 街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。如基地鄰接永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地之邊界，視為街廓邊界。                                                                                                                            |                                          |                             |

表4-1更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

| 棟別                                                                     | 建物門牌                                                                                   | 4樓以上合法建築物                        |                              |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                                                        |                                                                                        | 是 (A)<br>坐落基地面積(m <sup>2</sup> ) | 否<br>坐落基地面積(m <sup>2</sup> ) |
| 1                                                                      |                                                                                        |                                  |                              |
| 2                                                                      |                                                                                        |                                  |                              |
| 3                                                                      |                                                                                        |                                  |                              |
| 4                                                                      |                                                                                        |                                  |                              |
| 合計(m <sup>2</sup> )                                                    |                                                                                        | ΣA=○(m <sup>2</sup> )            |                              |
| 應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B)<br>※扣除第6點第2項後之更新單元面積                   |                                                                                        | ○(m <sup>2</sup> )               |                              |
| 計算結果(ΣA/B ≥ 1/2)<br><br>請詳列計算式<br><br>※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2 |                                                                                        |                                  |                              |
| 注意事項                                                                   | 1. 「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。<br>2. 「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 |                                  |                              |

表4-2更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

| 棟別                                                             | 建物門牌或使用執照號碼                                                      | 原建築容積面積(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                                                              |                                                                  |                          |
| 2                                                              |                                                                  |                          |
| 3                                                              |                                                                  |                          |
| 4                                                              |                                                                  |                          |
| 合法建築物原建築容積合計(m <sup>2</sup> ) (A)                              |                                                                  | $\bigcirc (m^2)$         |
| 更新單元內建築基地之基準容積(m <sup>2</sup> ) (B)<br>※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積 |                                                                  | $\bigcirc (m^2)$         |
| 計算結果( $A > B$ )<br>請詳列計算式<br>※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積    |                                                                  |                          |
| 注意事項                                                           | 「原建築容積」係按建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。 |                          |

## 五、範圍完整性檢討-劃定基準第7點

|                                               |                                                                                                                                                        |                                    |                             |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 是否涉及「更新單元與建築線臨接處有不連續之情形」                      |                                                                                                                                                        | 自行檢核                               | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未涉及                  |                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 符合        | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，且每處建築線皆應連續達十公尺以上 |                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 符合        | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，符合但書情形           | <input type="checkbox"/> 類型1：本案有設置汽機車坡道                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 符合(類型___) | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                               | <input type="checkbox"/> 類型2：位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者<br>樣態：(請自行填寫)                                                          |                                    |                             |
| 注意事項                                          | <p>1. 「已申報開工」之認定，指有重新申請建照之行為，倘僅申請拆照者，因難以證明是否有開發計畫，故不適用。</p> <p>2. 以「毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫」認定時，請以地形圖、建築物套繪圖等為底圖，並標示地號、案件範圍、執照號碼等。</p> |                                    |                             |
|                                               | <p>建築線臨接處不連續示意圖</p>                                                                                                                                    |                                    |                             |
| 相關證明文件                                        | <p>1. 請以建築線為底圖明確標示更新單元各段建築線長度，並檢附建築師簽證。</p> <p>2. 以「設置汽機車坡道」認定時，應檢附規劃設計圖。</p>                                                                          |                                    |                             |

|                                                  |                                                     |                             |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 更新單元納入現有巷道或現有通路，以不影響鄰地合併開發為原則                    |                                                     | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 未納入現有巷道或現有通路            |                                                     | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有納入現有巷道或現有通路，但不影響鄰地合併開發 |                                                     | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 相關證明文件                                           | 倘更新單元有納入現有巷道或現有通路，請以建築線為底圖明確標示現有巷道或現有通路範圍，並檢附建築師簽證。 |                             |                             |

## 六、投影比檢討-劃定基準第8點

| 應符合下列規定之一 |                                                                     |  | 自行檢核                        | 審查結果                        |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 1         | 建築物投影比率不低於1/3。                                                      |  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 2         | 更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。                                       |  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 3         | 更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。                                           |  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 4         | 更新單元所在之街廓，除毗鄰已開發完成之土地或毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新外，剩餘土地一次性開發者，其建築物投影比率不低於1/4。 |  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |

更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

| 棟別                                            | 重建區段建物門牌 | 屋齡 | 合法建築物                 |                          | 98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) | 得計入檢討之建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------|----------|----|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
|                                               |          |    | 投影面積(m <sup>2</sup> ) | 坐落之基地面積(m <sup>2</sup> ) |                                        |                                |
| 1                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 2                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 3                                             |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)                 |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 更新單元總面積(m <sup>2</sup> ) (C)                  |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D) |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 可計入檢討之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)         |          |    |                       |                          | ○(m <sup>2</sup> )                     |                                |
| 計算結果(A/B ≥ X)                                 |          |    |                       |                          |                                        |                                |
| 請詳列計算式                                        |          |    |                       |                          |                                        |                                |

**注意事項**

- 建築物總投影面積：指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。
- 屋齡認定：
  - (1)建築物屋齡(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。
  - (2)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，以證明屋齡(使用年期)及其面積：
    - A. 戶口遷入證明。
    - B. 稅籍證明。
    - C. 自來水接水或電力接電證明。
    - D. 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。
    - E. 門牌編定證明。
    - F. 航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。
- 合法建築物面積認定(擇一檢討)：
  - (1)投影面積：檢討應與建物登記謄本面積(該棟建築物面積最大層)一致。
  - (2)坐落之基地面積：得以土地登記謄本面積或使用執照之基地面積檢討。
- 違章建築物認定：鐵皮骨架、T棚等非供實際居住(生產運作)之面積不得計入投影面積計算。
- 「可計入檢討之重建區段面積」得扣除已指定建築線之現有巷道、計畫道路、其他公共設施用地等非可建築基地面積。
- 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，應以整體更新單元合併檢討本項規定。

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 7. 建築物「投影比率」及「屋齡」之面積檢討應一致。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 相關證明文件 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本。</li> <li>2. 現況測量成果圖。</li> <li>3. 其他相關證明文件(如注意事項2.(2))。</li> <li>4. 適用第4款者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應以建築線為底圖並標示鄰地已開發完成範圍之檢討圖說。</li> <li>(2)倘毗鄰公有土地管理機關表示不參與更新，應檢附相關函文證明。</li> </ol> </li> <li>5. 倘更新單元有扣除非可建築基地面積，應檢附面積檢討圖說，並由建築師簽證。</li> </ol> |

## 七、跨街廓檢討-劃定基準第9點

|                                                                       |                                                         |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 坐落相鄰二個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發 |                                                         | 自行檢核                        | 審查結果                        |
| <input type="checkbox"/> 非本類型                                         |                                                         | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| <input type="checkbox"/> 有涉及，2項皆應檢討<br>並勾選結果                          | <input type="checkbox"/> 其中一街廓之建築基地應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                                                       | <input type="checkbox"/> 整體更新單元應符合第八點規定                 |                             |                             |

## 八、鄰地協調會-劃定基準第13點

| 應符合下列規定之一，申請人或實施者自行評估並勾選結果                                |                                                                                                                                                                              | 自行檢核                        | 審查結果                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 已辦理鄰地協調會各項目皆應檢討並勾選結果             | <input type="checkbox"/> 鄰地協調會開會通知證明                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 郵寄執據正本、自行送達證明、回執正本或查詢郵件證明文件                                                                                                                         |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 通知情形檢核表                                                                                                                                             |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 簡報(內容應包含有無參加都更之差異、是否影響所有權人權利之分析等)                                                                                                                   |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 簽到簿<br><input type="checkbox"/> 會議紀錄<br><input type="checkbox"/> 會議照片<br><input type="checkbox"/> 會議紀錄郵寄證明文件                                        |                             |                             |
|                                                           | <input type="checkbox"/> 意願調查統計表【請依附件9-1、9-2製作】                                                                                                                              |                             |                             |
| <input type="checkbox"/> 全案無須召開鄰地協調會，理由應符合其中之一，請自行評估並勾選結果 | 理由：<br><input type="checkbox"/> 更新單元為完整街廓<br><input type="checkbox"/> 更新單元周邊皆已開發完成(已開發完成定義請依本基準第3點第1項第3款檢討)<br><input type="checkbox"/> 檢附經市府認定無須召開鄰地協調會之公文                  | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| 注意事項                                                      | 1. 鄰地協調相關圖面請以地籍圖及地形圖為底圖明確標示更新單元範圍、門牌、鄰地協調範圍等。<br>2. 應檢附鄰地範圍檢討圖，且以建築線為底圖，並由建築師簽證。<br>3. 鄰地協調範圍原則以計畫道路、現有巷道為界。<br>4. 鄰地協調會宜於自辦公聽會前召開，且宜於開會10日前周知所有權人。<br>5. 徵詢更新意願統計期間不得少於14日。 |                             |                             |

附件8-1

擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業  
計畫案

鄰地參與更新意願書

本人對於是否願意劃入本案更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下：

應以地籍圖及地形圖為底圖，標示更新單元範圍及周邊道路，並以可清楚判讀地號為原則

☐有意願參與○○○股份有限公司/更新會申請之「擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業計畫案」，並願意依都市更新條例及相關規定辦理。

☐無意願參與○○○股份有限公司/更新會申請之「擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新事業計畫案」。

所有權人：

(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

連絡電話：

中華民國 年 月 日

鄰地所有權人參與更新意願調查統計表

| 參與更新意願         | 土地部分                                                                                                                                                  |              | 合法建築物部分                 |              |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
|                | 面積<br>(m <sup>2</sup> )                                                                                                                               | 所有權人數<br>(人) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數<br>(人) |
| 總數 (A)         |                                                                                                                                                       |              |                         |              |
| 有參與意願 (B)      |                                                                                                                                                       |              |                         |              |
| 同意參與意願比例 (B/A) |                                                                                                                                                       |              |                         |              |
| 自評結果           | <input type="checkbox"/> 鄰地更新意願未達法定同意比率門檻，故未納入報核更新單元範圍<br><input type="checkbox"/> 鄰地更新意願達法定同意比率門檻，已配合納入更新單元範圍<br><input type="checkbox"/> 其他：(請自行填寫) |              |                         |              |

附件一

新北市劃定更新單元  
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)

附件二

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。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：