

新北市政府 111 年度自行研究報告

新北市簡易都更機制之研究

研究機關：新北市政府都市更新處

研究人員：謝惠琦、易德明、紀忠緯、白心如、吳竹君

研究期程：111 年 1 月至 111 年 12 月

新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	新北市簡易都更機制檢討
期程	自 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日
經費	無
起源與目的	<p>都市更新是藉由大規模都市土地再開發，達成調整都市機能及增進環境品質之效。因涉及所有權人整合、容積獎勵申請、疑義認定等議題，須經長時間磋商與審議程序，使得更新歷程漫長、成效有限。然而老舊及危險建物居住環境窳陋，甚至有立即公共安全疑慮，需儘速辦理重建以消除安全隱患。爰此，新北市政府建立多元都更機制，潛在開發者可依據其基地條件，選擇一般都更、簡易都更、危老重建、防災都更等四種重建途徑。其中，簡易都更自 2011（民國 100）年創建，核予符合條件之基地 20%之容積獎勵，並於 109 年配合新北市施行細則修法提高獎勵上限制 30%，引導小規模、窄巷內老舊建物辦理重建。然而近年申請案量趨緩，且洽逢創制 10 年時點，故本研究將檢討簡易都更機制，亦調製政策方向與規範內容，以達加速老舊與危險建物重建之效。</p> <p>為校準簡易都更政策定位，釐清現行法令推動成效與瓶頸，本研究藉由梳理相關規範變革、現行法令與推動實務情形，以及檢視其與多元都更機制之異同，提出推動課題與政策建議。本研究透過歷史資料與其他政策分析，鑑往知來，精進簡易都更規範與政策，並且達成以下研究目的：</p> <p>一、爬梳簡易都更制度立法源起、歷次修正內容與原因，釐清目前各項規範制定原因與變革，並分析現階段推動成效，以還原簡易都更演變進程。</p> <p>二、分析多元都更各機制的適用對象、誘因及程序，解析機制間的競合關係，以界定簡易都更政策定位、優劣勢。</p> <p>三、針對簡易都更推動課題提出對策及建議，強化多元都更機制效能，加快都市重建進程，以增進都市韌性與環境品質。</p>

<p>方法與過程</p>	<p>本研究包含簡易都更推動歷程與多元都更機制比較兩部分，採用文獻回顧法及比較分析法進行分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文獻回顧法 <p>爬梳法令變更公開資訊與機關內部資料，彙整簡易都更創制起源、歷次修正內容與原因，由此標定政策核心價值與目標，倘後續相關規範倘需修正應以此為修正原則。另彙整歷年申請案件相關資料，特別針對駁回、撤案、失效、重複申請等案件進行分析，了解個案未順利核定或辦理重建之因，透過檢視實務推動窒礙難行部分，提出現行法令檢討並構思未來執行建議。</p> 2. 比較分析法 <p>由公開法令資訊與機關管考資料，彙整多元都更機制相關規範與推動成果，比較簡易都更、一般都更、危老重建、防災都更等四項機制，分析其適用條件、獎勵項目與辦理程序，並對應個別機制推動成果，以解析多元都更機制之競合關係，釐清簡易都更政策定位與推動課題，藉以精進相關規範與政策方向。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p>經梳理相關法規更迭，歸納簡易都更政策精神包含：促進小建築基地重建、引導高災害風險建物重建、增進都市防災韌性與環境品質、規範與程序簡明化等。比較多元都更機制後，提出簡易都更推動課題包含：地上物投影比規範較嚴、容積獎勵上限較低、危險建物重建誘因相對不足、建照申請逾期之失效案件比例偏高等。本研究提出立即可行與長期性政策建議共6項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 放寬地上物投影比限制 2. 放寬10%獎勵項目適用條件 3. 校準政策定位並加強推廣 4. 調整容積獎勵上限 5. 加強與建築執照管理單位橫向聯繫 6. 縮減行政程序主動核予獎勵 <p>相對於危老重建、防災都更等具時效性之重建政策，簡易都更屬於常態性、全市性重建機制，影響更為深遠。本研究檢討簡易都更機制並提出建議，將破除政策推動盲點、精進相關規範與政策支援，以期發揮多元都更整體效能，帶動本市全面重建。</p>

目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究方法	2
第二章 文獻回顧	5
第三章 簡易都更推動歷程與成果	6
第一節 立法緣起	7
第二節 歷次修正	9
第三節 推動成果	17
第四節 個案分析	19
第四章 多元都更機制分析	21
第一節 機制概述	21
第二節 適用條件分析	22
第三節 獎勵誘因分析	24
第四節 辦理程序分析	28
第五節 推動成果分析	29
第五章 結論與建議	34
第一節 研究發現	34
第二節 簡易都更推動課題	36
第二節 政策建議	37
第三節 結論	38
參考文獻	39

圖目錄

圖 1 研究流程圖	4
圖 2 簡易都更容積獎勵項目規範示意圖	13
圖 3 簡易都更歷次修正時間軸	14
圖 4 簡易都更案行政區分布圖	18
圖 5 未符合退縮規範案件配置圖	20
圖 6 多元都更時程獎勵比較	26
圖 7 多元都更規模獎勵比較	26
圖 8 時程獎勵逐年遞減所需補足之規模獎勵條件	27
圖 9 多元都更程序比較	28
圖 10 多元都更歷年申請案趨勢圖	30
圖 11 多元都更案行政區分布圖	31

表目錄

表 1 多元都更相關規範.....	3
表 2 簡易都更機制歷次修正時間與法令名稱異動.....	6
表 3 簡易都更 103 年修正版本容積獎勵項目.....	9
表 4 簡易都更 2016 (民國 105) 年修正版本容積獎勵項目.....	10
表 5 簡易都更 109 年修正版本容積獎勵項目.....	12
表 6 簡易都更歷次適用條件修正比較.....	15
表 7 簡易都更歷次容積獎勵項目修正比較.....	16
表 8 簡易都更年度申請、核准及完工案件量.....	17
表 9 簡易都更各行政區申請及核准案件量.....	17
表 10 簡易都更核准案面積分布.....	18
表 11 簡易都更核准案獎勵值分布.....	19
表 12 多元都更適用條件比較.....	23
表 13 多元都更容積獎勵項目比較.....	24
表 14 簡易都更及危老重建建築配置獎勵比較.....	27
表 15 多元都更歷年申請、核准案件量.....	29
表 16 多元都更各行政區申請、核准案件量.....	30
表 17 多元都更申請案面積規模比較.....	32
表 18 多元都更危險建物認定標準.....	錯誤! 尚未定義書籤。
表 19 多元都更容積獎勵上限.....	36

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

安居是民生的基礎。新北市作為城鄉移民的聚居地，早期發展地區於短時間內湧入大量人口，緊湊的發展進程與突增的住民，使得舊市區老舊房舍建築擁擠、巷道狹窄，公共設施與道路量能均嚴重不足，導致都市防災機能低落。此外，新北市高達 77.6 萬戶屋齡達 30 年以上之老舊建築、佔比達五成¹，早期建築之屋舍多缺乏防火、耐震、耐候設計，經多年使用恐已窳陋不堪，對市民的生命及財產造成威脅，安居竟成為遙不可及的夢想。因此，推動都市更新為新北市政府重要政策目標，改建老舊及危險房舍為防火、耐震建築同時，亦調整建物間距、留設消防通道與人行空間，即在改善居住條件之際，兼顧都市防災與環境品質。另外於重要公共及交通設施周邊辦理都市更新，將調整土地使用項目與強度，亦能改善都市機能並促進舊市區復甦，不僅是保障民眾安全，更增進公共利益。

「都市更新條例」賦予實施者在整合達法定比例門檻所有權人同意後，有拆除舊有建物與新建房舍之權利，辦理期間公私有產權、都市環境及公共利益，透過法定程序與審議機制予以落實。一般都更程序中，實施者於彙整相關權利人意見及辦理公聽會後，提出都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫申請，再經都市更新審議委員會審議、更新範圍、容積獎勵、重建後空間配置、開放空間及公共設施規劃、權利分配、財務計畫等項目，才得向建築管理單位申請拆除與建造執照，以啟動重建工程。都市更新必須經歷長時間磋商與繁複的行政程序，使得重建過程相當漫長，同時耗費大量的人力、物力，難以即時緩解龐大的重建需求。

面對日益緊迫的重建壓力，勢必尋求其他途徑加速更新。爰此，新北市政府自 2011（民國 100）年起，依據都市計畫法等相關規範創建「簡易都更」機制，鼓勵經全數所有權人同意之案件儘速辦理重建。其後，內政部於 2017（民國 106）年發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，鼓勵符合申請資格之老舊建物重建（下稱危老重建）。而新北市政府又分別於 2018（民國 107）年、2020（民國 109）年、2022（民國 111）年發布「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」及「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，引導高氣離子及耐震能力不足建物重建（下稱防災都更）。至此，新北市民得依前述法令適用「一般都更」、「簡易都更」、「危老重建」與「防災都更」等重建途徑，再輔以整建維護措施，構成新北市多元都更機制。讓有意投入重建的民眾有更多選擇，大幅增加改建意願，進而加快舊市區重建、提升都市機能與防災韌性。

¹ 擷取自內政部不動產資訊平台，2022。

其中，簡易都更係為鼓勵小規模、高災害風險建物更新，經全體所有權人同意重建之基地，其面積、使用分區、臨路條件、建物現況、重建後建築配置等條件若符合規範，即可獎勵最高 30% 基準容積，並直接向建築管理主管機關申請建造執照，發動重建工程。後於 2014（民國 103）年訂定為全市型、常態性機制，又經三次條文修正逐步放寬適用條件與明定容積獎勵要求，機制日趨完善。機制創建至今已有十年推動經驗，迄今共計 38 件申請案，其中 33 案取得適用證明、8 案已重建完成²，然而近年因多元都更機制之間的競合效應，簡易都更申請量趨緩、推動成效有限，無法有效緩解都市重建壓力。據此，本研究將透過文獻分析與比較研究方法，梳理簡易都更機制推動成效，釐清其優劣勢與推動課題，達成以下研究目的：

- 一、爬梳簡易都更制度立法源起、歷次修正內容與原因，釐清目前各項規範制定原因與變革，並分析現階段推動成效，以還原簡易都更演變進程。
- 二、分析多元都更各機制的適用對象、誘因及程序，解析機制間的競合關係，以界定簡易都更政策定位、優劣勢。
- 三、針對簡易都更推動課題提出對策及建議，強化多元都更機制效能，加快都市重建進程，以增進都市韌性與環境品質。

第二節 研究方法

本研究針對簡易都更政策實務進行檢討，並將綜析推動課題與研提政策建議。本節將擬定研究對象與範圍，羅列研究內容與資料來源，以確保研究可行性。後將設計研究方法及預期成果，以描繪出清晰的研究流程。最終說明研究限制，以供投入都市更新等相關主題之研究者參酌、補充。

一、研究對象與範圍

為探討簡易都更政策推動歷程與成效，及解析多元都更機制的競合關係，本研究將以新北市政府之「簡易都更」重建機制為主要研究對象，另將一般都更、危老重建、防災都更等多元都更納入研究範圍，比較四項重建機制相關規範與實務成果，並將其適用條件與獎勵誘因之相關規範將納入研究範圍（如表 1）。

² 擷取自新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 19 日。

表 1 多元都更相關規範

機制	相關規範
簡易都更	新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則 新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項
一般都更	都市更新條例 都市更新條例施行細則 新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則 新北市都市更新單元劃定基準 都市更新建築容積獎勵辦法 新北市都市更新建築容積獎勵辦法
危老重建	都市危險及老舊建築物加速重建條例 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
防災都更	新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例 新北市政府處理防災型建築加速改善要點 新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

資料來源：本研究彙整，2022

二、研究方法與資料來源

本研究將採文獻分析與比較研究法。

簡易都更於 2011（民國 100）年創建，歷經條文訂定與多次修正。然而歷次條文異動及修正原因未經統整、文本散軼，故本研究採用文獻分析法，蒐羅相關規範公開資訊與機關內部資料，釐清簡易都更演變歷程，亦藉此明確化政策立訂初衷，以標定政策目標、評估成效。資料來源包含相關規範的公開資訊：相關法規、行政(自治)規則及修正總說明等，以解析修正內容差異與緣由，並將參酌機關內部及研究資料，還原歷次修正階段詳細事由，以及規範設計及調整所考量的具體因素。另彙整歷年申請案件相關資料，特別針對駁回、撤案、失效、重複申請等案件進行分析，了解個案未順利核定或辦理重建之因，透過檢視實務推動窒礙難行部分，提出現行法令檢討並構思未來執行建議。

有關多元都更機制競合關係之解析，將採用比較研究法，蒐羅各機制之母法、相關子法及地方機關制定規範，分析內容包含適用條件、獎勵條件、申請程序等，彙整其誘因與限制以利釐清其差異與優缺，並且比較迄今為止之推動成效，以解析多元都更機制之競合關係。推動成效較佳的機制，多擁有更符合民間重建需求的適用條件及獎勵誘因，藉由比較研究，將釐清簡易都更政策定位與推動課題，藉此精進相關規範與政策方向。

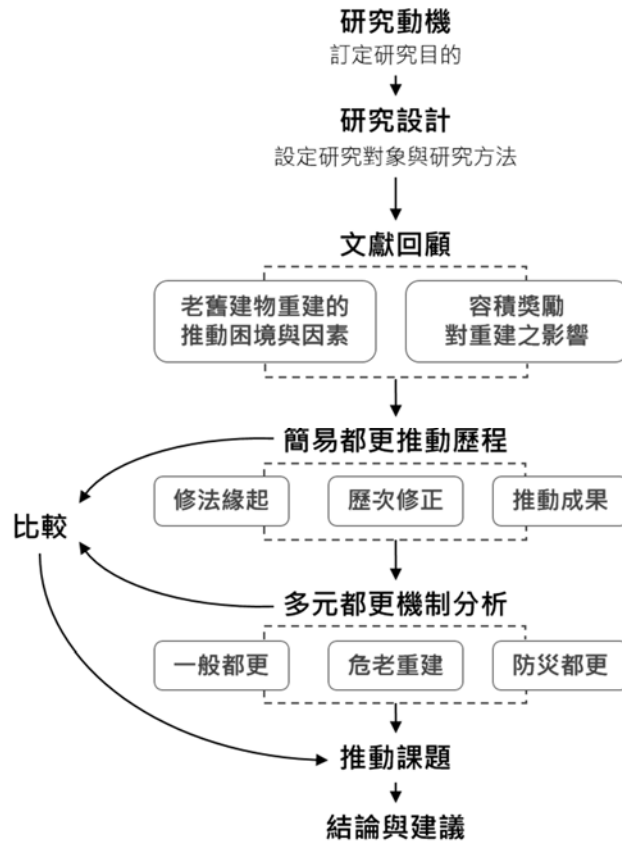


圖 1 研究流程圖

(資料來源：本研究繪製，2022)

三、研究限制

本研究採取文獻分析法與比較分析法。文獻分析法之研究成果受限於各項資料的可及性與正確性。早期法規研擬相關資料分散儲存、多有缺失，只能在可取得的資料範圍內，了解修法當時空背景與原因。此外，相關統計資料經多次修改，過往統計成果與現有版本恐有落差，造成資料缺誤與研究成果偏差，本研究將採最新數據進行解析，以確保資料來源與可驗證性。

比較分析法係建立於「多元都更機制相互競合」之假說，假定潛在開發者將依各項機制優劣與基地條件，選擇利益得以最大化之重建途徑，而使多元都更推動成效有顯著的差異。故研究對象僅匡列新北市四項多元都更機制，比較其適用條件、誘因及辦理程序之異同，對照參酌其推動成效，藉以釐清簡易都更不足之處。惟本研究未將其他影響重建案申請之因素，包含：不動產市場熱絡與否、勞動市場是否充足、興建成本之高低、大眾對法規與政策認知程度、政策推廣資源多寡等納入研究範圍，恐無法全方面檢討政策課題，造成研究盲點與偏誤。不足之處供未來研究者參酌，以期延續有關議題研究，充足都市更新學術領域以回歸政策執行，藉此推動都市轉型。

第二章 文獻回顧

都市更新相關研究範疇甚廣，包含相關法令變遷、制度演替之社會環境因素、都市更新對經濟產業、都市環境之影響等。為釐清都市更新推動困境，本章將綜理相關研究，解析實務層面窒礙難行的關鍵，以利精進相關政策。

都市更新需經歷長時間磋商與行政程序，使得舊市區老舊或有安全之虞的建築，無法透過都市更新程序儘速辦理重建，致隱形的公共安全危機四伏。相關文獻多將更新可行性及時長的關鍵因素指向「整合困難」，尤以所有權人多、整合機構經驗少之案件辦理時程較長。而自 2017（民國 106）年危老重建相關規範發布實施後，新進研究對危老重建多有評述，有關危老重建推動瓶頸，亦歸因於產權複雜、難以整合。細究基地條件與更新案推動時程之關聯性，查基地面積與土地現值並不影響辦理時程，推測係面積大、現值高案件整合難度雖高，然而其獲利較高而使建商願意投入更多資本整合。由此可知，整合的快慢、難易並非單一因素決定，而近似於成本效益評估概念，當整合所需付出的成本高於重建效益，則推動可行性低、整合困難且歷時較長。

整合所需付出的人力、時間與行政成本，不僅取決於所有權人人數，參與者認知、整合機構的專業能力與可信度、行政程序的透明度等，也將影響整合能否順利推行。都市更新參與者粗略可分為所有權人、潛在實施者或整合機構、政府單位等，所有權人要求私有權利最大化，實施者積極爭取利潤最大化，政府則需在合乎法規的基礎上保障各方權利，三者立場截然不同。再者，若所有權人對相關法令政策認知不足，實施者缺乏相關經驗、專業能力不足，及政府相關資訊未公開，則整合過程中可能因缺乏信任基礎與資訊不對等，造成參與者之間不良互動，導致整合更加困難、重建路途漫漫。

除了透過民眾教育、政令宣導、落實行政程序公開等措施弭平認知差異之外，提高重建誘因亦得增進重建效益，進而彌補整合成本，誘使各方積極投入相關資源推動重建。獎勵誘因可分為直接與間接財務援助，直接誘因有補助、貸款、減免費用及稅收等，間接誘因有容積獎勵、容積移轉、法令放寬、行政與實質建設等，其中容積獎勵可為地方政府直接決定，為最常運用的措施。容積獎勵值雖無法直接影響開發時機與時程，但能夠有效提高實施者利潤，進而使其願意投入更多資本整合所有權人，並辦理重建相關程序。然而相關獎勵誘因若頻繁更迭，所有權人將產生期待心理，認為越晚同意辦理重建，政府將推出更好的重建條件並增加私有財產價值，卻忽略建物安全的急迫性，與社區將因案件推動歷程過長，長期處於不確定與不安狀態。因此，獎勵誘因的恆定性，亦即容積獎勵相關規範不宜頻繁更動。

綜上所述，老舊建物重建困境多在於整合困難，關鍵係因資訊不對等、缺乏信任基礎與良好的溝通機制，居民、建商與政府三方相互猜疑造成的溝通隔閡。此外，重建所需付出龐大的資金，需要由實施者與所有權人共同承擔，也為居民帶來經濟壓力，成為都市更新的另一阻力。為了增進重建效益、弭平整合所需成本，同時降低共同負擔，減緩重建為社區與實施者帶來的經濟衝擊，容積獎勵扮演推動重建的主要角色。多元都更機制即提供不同的容積獎勵方案，讓所有權人與潛在實施者得依基地條件進行選擇。基於文獻回顧的基礎，可知本研究分析多元都更機制的重要性，惟目前有關研究僅歸納依基地特性如何選擇最具優勢的重建機制，且尚未研討簡易都更機制，亦未隨近年相關法令與政策修訂而更新。故以下章節將針對簡易都更及多元都更進行解析，以期補充學術之缺，並提供實務推動新興視野。

第三章 簡易都更推動歷程與成果

簡易都更推行迄今已逾十年，經數次修正演替逐步完善規範，引導老舊建物儘速投入重建。2011（民國 100）年發布之「新北市變更三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第十點規範為簡易都更機制原型，符合相關條件者即可獎勵基準容積的 15%，為重建之路另闢蹊徑，不再受限於都市更新繁複的行政程序。又於 2014（民國 103）年「都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」中，訂定一致性、全市適用的獎勵規範。其後，為擴大適用範圍與增進重建誘因，分別於 2016（民國 105）年、2019（民國 108）年與 2020（民國 109）年修正條文（法令名稱經數次修正，詳見表 2）。本章將爬梳簡易都更立法緣起、歷次修正內容與原因，最後將分析十年間推動成果，藉以了解簡易都更推動歷程與成效。

表 2 簡易都更機制歷次修正時間與法令名稱異動

版本	發布時間	法令名稱
非全市性規則	2011(民國 100)年 1 月 17 日	新北市變更三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書
首次訂定全市性行政規範	2014(民國 103)年 5 月 12 日	都市計畫新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則
第一次修正	2016(民國 105)年 6 月 1 日	新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則
第二次修正	2019(民國 108)年 12 月 6 日	新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則
第三次修正	2020(民國 109)年 12 月 22 日	

資料來源：本研究彙整，2022

第一節 立法緣起

都市更新以復甦都市機能與增進公共利益為前提，允許公私有建物不必經全數所有權人同意，符合法定所有權人同意比例後，得合法拆除原建物並重建。因涉及範圍劃定、容積獎勵申請、環境規劃、相關權利人意見與權利比例分配等議題，又須保障都市環境品質與公共利益，需經都市更新及都市設計審議委員會核定才具合法性。為了整合多數相關權利人意見，調整重建後空間配置，進而讓重建後權利分回具合理性又符合都市機能要求，往往需長時間的磋商與審議過程，這讓老舊窳陋地區改建進程緩慢，都市災害風險遽增。

倘不欲經都市更新等相關程序，增加老舊建物重建誘因，則應回歸都市計畫法及都市計畫土地使用管制等相關規範，促進 100% 所有權人同意的一般重建案推動。爰此，2011（民國 100）年 1 月 17 日新北市政府發布「新北市變更三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」³第 10 點規範，符合基地面積、土地使用分區、面前道路長寬、建物屋齡及重建後建築配置等條件者，即可獎勵基準容積之 15%。後於 2013（民國 102）年 8 月 22 日訂定執行原則⁴，訂下不重複獎勵原則，揭示申請該項獎勵者不得為已都市更新事業或公辦都更範圍，防止容積獎勵浮濫。此二規範為簡易都更機制打下基礎，也讓參與重建的民間業者和所有權人有了都市更新之外的新選擇。

2014（民國 103）年 5 月 1 日「都市計畫法新北市施行細則」發布實施，其中第 47 條第 2 項規定舊市區小建築基地重建倘經認定，得放寬法定容積 20% 或依原容積建築⁵，授予了簡易都更明確的執行依據。爰此，同年 5 月 12 日發布「都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」，即簡易都更之申請及獎勵規範，以前述土地使用管制要點為本，進一步明訂適用條件、容積獎勵項目與核准程序，適用範圍更由 20 處都市計畫區擴大至全市都市計畫範圍。

³ 範圍包含：三重、板橋、中和、永和、新莊、新店、蘆洲、土城（頂埔地區）、汐止、樹林（含樹林、三多里地區、山佳地區）、淡水（含淡水、竹圍地區）、泰山、五股、八里（含臺北港特定區、龍形地區）、瑞芳、澳底等 20 處都市計畫地區；另於 2013（民國 102）年 12 月 31 日新增土城都市計畫區（洪宜萍等，2013）。

⁴ 即「新北市變更三重等 20 處都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書第十點執行原則」。

⁵ 都市計畫法新北市施行細則於 2014（民國 103）年 5 月 1 日發布實施，該細則第 47 條第 2 項規定：「舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。」。

適用條件包含：基地面積、土地使用分區、基地臨路條件、建物現況、排除適用範圍等，相關內容及修訂原因分述如下：

1. 基地面積：都市更新條例及相關規範訂定最小更新單元原則應達 1,000 平方公尺⁶，惟當時近十年新北市申請建照案件，五成規模未達 1,000 平方公尺（轉引自洪宜萍等，2013:10）。為鼓勵小規模基地重建，同時確保基地重建後得以留設開放空間與人行步道，故申請基地面積門檻由前述土地使用管制要點所訂 1,000 平方公尺，下修至 500 平方公尺。
2. 土地使用分區：都市更新限定重建基地須位於都市發展用地⁷，而簡易都更為優先引導舊市區建物更新，保障民眾居住安全，限定申請基地需為都市計畫範圍內之住宅區及商業區。
3. 基地臨路條件：為確保重建無礙於救災活動，基地應至少一條臨接寬 8 公尺道路，且鄰接總長度達 20 公尺以上。
4. 建物現況：前述土地使用管制要點中，限定申請建物為屋齡 30 年以上合法建築。考量新北市屬城鄉移民聚居地，早期因住宅空間缺乏，多有未經建築管理主管機關許可興建之住宅，或因住宅空間不足而增設建築體之情事。此類違章建築多無防震、防火設計，且設置密度高、占用建築防火間隔影響防救災，亦為都市災害隱患。故將 1992（民國 81）年 1 月 10 日前建造完成之違章建築納入適用範圍，惟合法建築佔比應大於違章建築，且兩者投影面積合計應達基地之二分之一。
5. 排除適用範圍：為避免民眾重複申請多項容積獎勵，造成都市環境與公共設施容受力衝擊，該原則延續 2013（民國 102）年規範，特意排除公辦更新、申請都市更新事業案或相關容積獎勵範圍。

容積獎勵項目除前項土地使用管制要點所訂 15% 項目，又新增 20% 項目以及詳訂獎勵要求。為了開放小規模基地重建之際，仍能維持適宜的都市開發密度，因此需留設適當開放空間與街道系統連結，是以容積獎勵項目之建築配置要求包含：退縮留設街道空間、與鄰地間隔空間、建蔽率縮減及透水面積等，內容如表 3。

⁶依「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點規定，更新單元應臨接寬 8 公尺以上之計畫道路或現有巷道，臨接總長 20 公尺以上，且須為完整街廓、或面積達 1,500 平方公尺、或達 1,000 平方公尺並臨接 2 條以上計畫道路；倘面積為 500 平方公尺以上、未達 1,000 平方公尺，應符合特殊條件或經都市更新審議委員會同意。

⁷依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」第 2 條規定：「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之非都市發展用地，不得提議劃定為更新地區。」；另「新北市都市更新單元劃定基準」第 4 條規定：「更新單元不得位於非都市發展用地。」。

表 3 簡易都更 103 年修正版本容積獎勵項目

獎勵額度	建築配置要求
20%	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內部相連之兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5.基地透水面積 \geq 法定空地 x80%。
15%	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或必要之路寬。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且平均達 3 公尺。

資料來源：本研究彙整，2022

符合前述適用條件，並在重建後遵循建築配置要求者，得向新北市政府都市更新處申請簡易都更適用證明，再經都市設計委員會審議核定後，即獲容積獎勵，並可向建築管理主管機關提出建造執照申請。簡易都更重建案不須經過都市更新審議，大幅縮減行政流程，提高重建效率。

第二節 歷次修正

自 2014（民國 103）年訂定執行原則後，後於 2016（民國 105）年、2019（民國 108）年及 2020（民國 109）年歷經三次條文修正。本節將梳理歷次修正原因、修正內容，並且綜整 2014（民國 103）年起迄今修正條文差異，總結歷次修正之適用條件、容積獎勵項目的演進。

一、2016（民國 105）年修正內容

2013（民國 102）至 2015（民國 104）年計 7 案申請並核予簡易都更適用證明⁸，階段性推動成效有限。為了增加申請誘因、因應都市防災需求與實際執行狀況，2016（民國 105）年 6 月 1 日修訂前述執行原則為「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」，並且擴大基地與建物適用條件、調整獎勵要求及簡化核准程序。

⁸ 擷取自新北市政府都市更新處，2022 年 9 月 19 日。

適用條件修正部分包含：擴大基地臨路條件、增加建物適用條件及增訂消防救災要求，詳細內容與調整原因分述如下：

1. 擴大基地臨路條件：原訂申請基地需臨接寬 8 公尺以上道路；惟依當時相關重建規範，未臨接計畫道路與位於狹窄道路的老舊建築尚有重建需求，需等待臨接計畫道路之鄰地合併重建，或整合至一定面積規模參與都市更新，否則幾無重建機會。故此次條文修正再擴大基地臨路條件，基地臨接已指定建築線之現有巷道得申請簡易都更，另計畫道路及現有巷道不足 8 公尺者，倘基地可退縮至 8 公尺亦得申請重建。
2. 增加建物適用條件：簡易都更訂定宗旨是加速老舊建物重建，以降低老屋與高密度建築的致災風險，進一步達到安居的理想。因而此次修訂條文針對災害風險高之建物放寬適用條件：高潛勢土壤液化區內建物屋齡門檻下修至 20 年，避免建物因土壤液化而傾倒、下陷；經認定有危險或危害安全之虞者，不受面積、臨路條件、屋齡等限制；取消違章建築佔比不得大於合法建築之規範。
3. 增訂消防救災要求：擴大適用條件係為強化都市防災機能，所以放寬臨路條件之際，也應當保障消防救災活動不因此受阻，故此後申請案須檢附經審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明。

有關容積獎勵項目修正部分，為增益重建後都市環境品質，及考量防災、日照、通風需求，20%、15%獎勵項目皆要求增設植栽與人行空間，另因應前述危險或危害安全之建物重建，配合增訂 10%容積獎勵項目，相關內容詳如表 4。此外，考量屋齡 30 年以上合法建築，多為實施容積管制前完成興建⁹，故依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條所訂，開放建物依原容積建築。

表 4 簡易都更 2016（民國 105）年修正版本容積獎勵項目

獎勵額度	建築配置要求
20%	<ol style="list-style-type: none"> 1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公公尺，應以淨空設計。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 5.基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。
15%	<ol style="list-style-type: none"> 1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。

⁹ 新北市都市計畫區於 1997（民國 86）年起全面實施容積管制。

10%	<p>1.依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。</p> <p>2.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。</p>
-----	--

*修正及新增內容以粗體標示。

資料來源：本研究彙整，2022

依據 2014（民國 103）年執行原則，申請案須經都市設計審議核定，相較於一般都更雖已縮減行政程序，但在面對龐大重建需求，應有更妥善、簡便的行政程序。考量簡易都更相較一般新建案，有更嚴謹的公共空間與人行步道留設要求，又「都市計畫法新北市施行細則」中規範基地面積大於 6,000 平方公尺、樓地板面積大於 30,000 平方公尺者才須提送都市設計審議。是以此次修正取消都市設計審議程序，規範申請應檢具文件、圖說及說明，讓申請案得以由機關書審核定以提高行政效率。

此次條文修正著重引導窄巷、高災害風險及具立即危險之老舊建物重建，擴大重建獎勵適用對象，大幅提升窄巷危樓改建的可行性。透過規範臨路和鄰地境界線退縮寬度，及檢討劃設消防車輛救災活動空間，維護都市防災機能不因重建而削減，而致本末倒置的窘境。

二、2019（民國 108）年修正內容

配合 2019（民國 108）年 7 月 3 日「都市計畫法新北市施行細則」中有關舊市區小建築基地條文項次調整，與同年 9 月 9 日「新北市都市更新單元劃定基準」有關違章建築認定時點修正，及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」訂定，2019（民國 108）年 12 月 6 日修正法源依據、違章建築認定時點及排除適用範圍。

三、2020（民國 109）年修正內容

自 2017（民國 106）年「都市危險及老舊建築物加速重建條例」發布實施起，三年內創下 130 件申請案的佳績¹⁰，突破過往政策困境，為多元都更帶來全新思維。據此，新北市政府廣納民間團體意見，參酌危老重建機制修正簡易都更規範，於 2020（民國 109）年 12 月 22 日修正內容中取消面積規模與臨路長度限制，並配合增訂 8% 建築配置獎勵，以及規模、時程、容積折減獎勵等（詳如表 5），大幅提升申請誘因，藉以實現「小建築基地」重建理念。

¹⁰ 擷取自新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 19 日。

表 5 簡易都更 109 年修正版本容積獎勵項目

建築配置獎勵	
20%	<p>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。</p> <p>2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。</p> <p>3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。</p> <p>4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。</p> <p>(取消透水面積)</p>
15%	<p>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。</p> <p>2.鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。</p>
10%	<p>1.依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。</p> <p>2.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。</p>
8%	<p>1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬二公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置二公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。</p> <p>2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計</p>
其他獎勵項目	
規模獎勵	<p>簡易都更建築基地面積達五百平方公尺者，給予該建築基地基準容積百分之五之容積額度，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之容積額度；合計不得超過該建築基地基準容積之百分之十。</p>
時程獎勵	<p>於本原則中華民國一百零九年十二月二十二日修正生效日起一定期間內，申請簡易都更重建者，依下列規定給予容積額度：</p> <p>1、修正生效日起五年內：基準容積百分之五。</p> <p>2、前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三。</p>
容積折減獎勵	<p>簡易都更建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依相關都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得給予基準容積百分之十之容積額度。</p>

*修正、新增內容以粗體及括弧標示。

資料來源：本研究彙整，2022

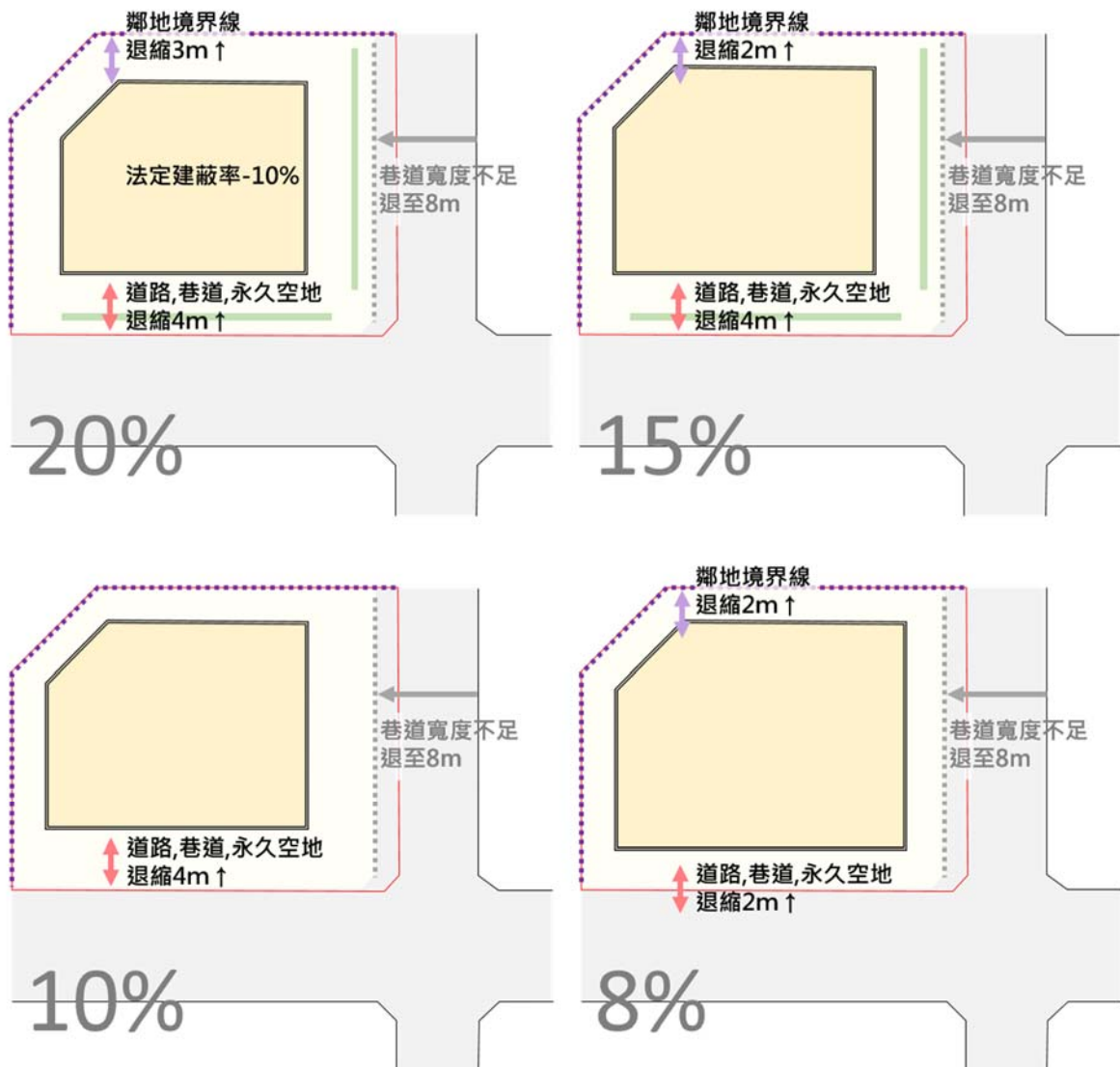


圖 2 簡易都更容積獎勵項目規範示意圖
 (資料來源：本研究繪製，2022)

四、歷次修正內容彙整

簡易都更歷次修正皆為擴大適用對象、明確化獎勵規範、簡化行政程序，最終企及加速重建之立法宗旨，重要修正歷程詳如圖 3。綜整簡易都更歷次修正內容，可歸結為四項核心價值：促進小建築基地重建、引導高災害風險建物重建、增進都市防災韌性與環境品質、規範與程序簡明化等，各項價值除補足一般都更案程序繁瑣的缺陷，也企圖實現都市更新提升都市機能之目標。

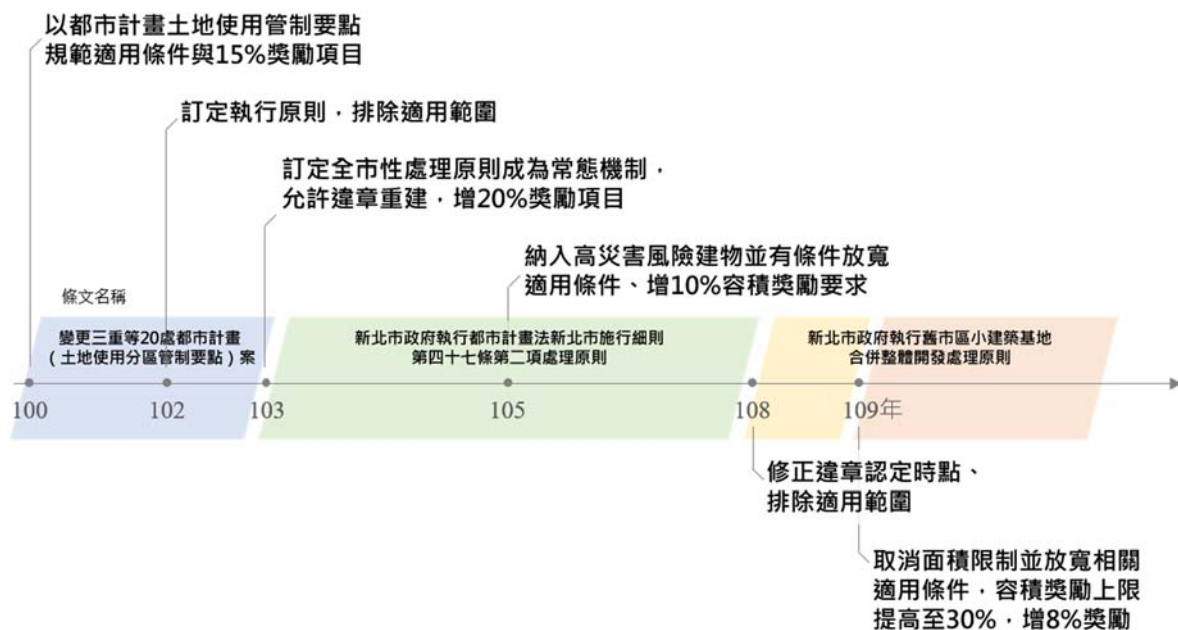


圖 3 簡易都更歷次修正時間軸

(資料來源：本研究繪製，2022)

依「都市更新條例」重建之一般都更案，係企圖透過大規模重建，闢建公共設施及留設開放空間，另更新後將提高土地使用強度，提供更完善的都市服務並引進居住人口，活絡地區經濟活動與強化都市機能。而正是因大規模重建牽涉多元權利關係人，且各項容積獎勵申請、權利分配更為複雜，拉長了整合磋商與計畫審議歷程，故小建築基地重建機制有推行之必要性。是以，簡易都更逐步調降面積限制，由 2011（民國 100）年限 1,000 平方公尺以上基地申請，至 2014（民國 103）年調降至 500 平方公尺，再至 2020（民國 109）年參考危老重建相關規定取消申請面積限制，使更多適用基地投入重建之列（歷次適用條件修正內容詳如表 6）。因應面積限制放寬併同調整臨路條件，又增加多項獎勵項目包含 10%、8% 獎勵、規模獎勵、容積折減獎勵等，使條件較差的基地也有重建機會（歷次容積獎勵項目修正內容詳如表 7）。

簡易都更也將適用對象框定為老舊窳陋及高災害風險建物，除了 30 年以上合法建物，逐步納入 2009（民國 98）年 6 月 25 日前違章建築、20 年以上土壤液化高潛勢地區建築及經認定因災損之危險建物等，優先引導有立即重建需求的建物改建。經檢討救災活動，及要求申請基地臨接巷道需退縮至 8 公尺以上，保障基礎的都市防災機能，再透過建築配置獎勵，要求自計畫道路、既有巷道、鄰地境界線退縮建築，設置人行步道及植栽，達改善街巷防火、日照、通風之效。

表 6 簡易都更歷次適用條件修正比較

修正日	103 年 5 月 12 日	105 年 6 月 1 日	108 年 12 月 6 日	109 年 12 月 22 日
面積規模	500 平方公尺	500 平方公尺	500 平方公尺	取消限制
土地使用分區	都市計畫商業區或住宅區土地。	都市計畫商業區或住宅區土地。	都市計畫商業區或住宅區 用地 。	都市計畫商業區或住宅區 用地 。
臨路條件	1.至少一條臨接道路達 8 公尺，且總長達 20 公尺。	1.鄰接計畫道路或 已指定建築線之現有巷道 ，寬度達 8 公尺，總長達 20 公尺。 2.或 建築基地退縮留設寬度合計達八公尺 。	1.鄰接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，寬度達 8 公尺，總長達 20 公尺。 2.或建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。	1.鄰接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，寬度達 8 公尺。 (取消臨路長度規範) 2.或建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。
建物現況	1.30 年以上合法建築及 81 年 1 月 10 日前違章建築；兩者投影面積占基地 1/2，且合法建物投影面積達前述面積之 1/2。	1.30 年以上合法建築及 81 年 1 月 10 日前違章建築；兩者投影面積占基地 1/2。 (取消合法建物投影面積占比限制) 2.高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以 20 年計算。 3.合法建築物因災損，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項建築基地面積、 臨路條件限制 。	1.30 年以上合法建築及 98 年 6 月 25 日 前違章建築；兩者投影面積占基地 1/2。(取消合法建物投影面積占比限制) 2.高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以 20 年計算。 3.合法建築物因災損，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項建築基地面積、臨路條件限制。	1.30 年以上合法建築及 98 年 6 月 25 日前違章建築；兩者投影面積占基地 1/2。(取消合法建物投影面積占比限制) 2.高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以 20 年計算。 3.合法建築物因災損，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項建築基地面積、臨路條件限制。
其他規範		檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明。	檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明。	檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明。

*修正部分以粗體及括弧標示。

資料來源：本研究彙整，2022

表 7 簡易都更歷次容積獎勵項目修正比較

公告	103 年 5 月 12 日	105 年 6 月 1 日	108 年 12 月 6 日無修正	109 年 12 月 22 日
上限	1.基準容積之 20%	1.基準容積之 20% 2.實施容積管制前之合法建物得依原容積建築	1.基準容積之 20% 2.實施容積管制前之合法建物得依原容積建築	1.基準容積之 30% 2.實施容積管制前之合法建物得依原容積建築
20%	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內部相連之兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5.基地透水面積 \geq 法定空地 x80%。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計， 退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺， 應以淨空設計。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 5.基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 5.基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。 3.基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 （取消透水面積）
15%	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型版、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或必要之路寬。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且平均達 3 公尺。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置 一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 二公尺 ，應以淨空設計。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 二公尺 ，應以淨空設計。	1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 二公尺 ，應以淨空設計。
10%		1.依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且	1.依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且	1.依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且

		該空間與街道銜接之處須順平無高差。	該空間與街道銜接之處須順平無高差。	該空間與街道銜接之處須順平無高差。
8%				1.自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬二公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置二公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計

*修正部分以粗體及括弧標示。

資料來源：本研究彙整，2022

第三節 推動成果

自開辦迄今，簡易都更申請計 38 案、核准 33 案，統計其更新前戶數約 440 戶、更新後戶數約 3,978 戶¹¹，足見政策推行有其成效。每年平均申請案為 3.8 件，惟 2015（民國 104）年及 2022（民國 111）年申請案量較低，前者於隔年度規範修正後，申請案量回升至年平均以上，而後者無明顯原因，待本研究進一步解析（詳表 8）。就行政區分布而言（詳表 9、圖 4），板橋區為最多共計 8 案，三重、新店區次之各佔 6 案，汐止區、中和、永和、淡水、樹林、土城、蘆洲、五股區皆有申請案。新莊、石門、鶯歌、林口、泰山、三峽、八里、金山、山芝、雙溪區尚無申請案，多位於都市計畫範圍外或屬新興開發區，不適用簡易都更或無重建需求。

表 8 簡易都更年度申請、核准及完工案件量

簡易都更	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	合計
申請案件數	3	4	0	5	6	5	4	5	5	1	38
完成簡易都更適用證明(註)	2	4	1	4	5	6	4	2	4	1	33
完工	0	0	0	1	1	2	1	2	1	0	8

資料來源：新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022

表 9 簡易都更各行政區申請及核准案件量

轄區	板橋	三重	新店	汐止	中和	永和	淡水	樹林	土城	蘆洲	五股	總和
申請	8	6	6	5	4	2	2	2	1	1	1	38
核准	5	5	5	5	4	2	2	2	1	1	1	33

*新莊、石門、鶯歌、林口、泰山、三峽、八里、金山、山芝、雙溪尚無申請案。

資料來源：新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 8 日

¹¹ 擷取自新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 20 日。

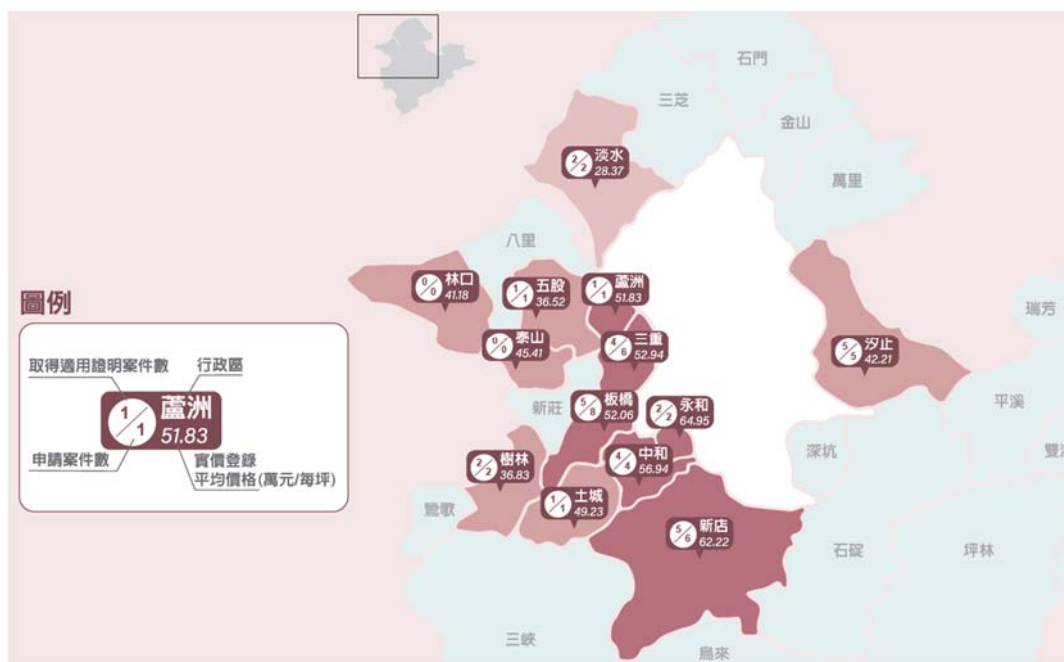


圖 4 簡易都更案行政區分布圖
 (新北市政府都市更新處，2022 年 9 月:33)

核准案基地面積多為 1,000 至 2,000 平方公尺為多，500 至 1,000 平方公尺次之，另外 2020 (民國 109) 年雖已放寬申請面積限制，目前仍無 500 平方公尺以下之申請案 (如表 10)。另外，申請建築配置獎勵項目以 20% 為多，其次為 15%，惟自 2016 (民國 105) 年新增 10% 獎勵項目迄今仍無申請案件，可能與多元都更機制競合有關 (如表 11)。除建築配置獎勵外，2020 (民國 109) 年新增規模、時程、容積折減等獎勵項目後，申請規模獎勵計 2 案、時程獎勵 3 案、申請容積折減獎勵 1 案¹²。

表 10 簡易都更核准案面積分布

基地面積	案件數	比例
-500	0	0%
500-1,000	9	27%
1,000-2,000	16	48%
2,000-	8	24%
合計	33	-

資料來源：新北市政府都市更新處，2022 年 8 月:44；新北市政府都市更新處 (內部統計資料)，2022；本研究繪製，2022

¹²擷取自 新北市政府都市更新處，2022 年 8 月:44；新北市政府都市更新處 (內部統計資料)，2022。

表 11 簡易都更案建築配置獎勵值分布

獎勵值	案件數	比例
20%	16	48.5%
15%	15	45.5%
10%	0	0%
8%	2	6%
合計	33	-

資料來源：新北市政府都市更新處，2022 年 8 月:44；新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 29 日；本研究繪製，2022

第四節 個案分析

除前節所述之核准案件外，部分申請案因未符合適用條件及其他因素，而由市府駁回申請，或因其他重建獎勵條件較佳等原因，已核准案件自行申請撤案。另外簡易都更規範申請案於取得適用證明後，一年內申辦建造執照申請，得展延一年，否則適用證明將失其效力¹³。經駁回、撤案、失效之案件，倘仍有重建需求得重新申請。本節分析駁回、撤案、失效、重複申請等案件類型，迄今共 26 案¹⁴，透過檢視實務推動情形，檢討現行法令並構思未來執行建議。

一、駁回

駁回案係指未通過核定程序，駁回申請案件者，共計 5 案。其中，4 案係因未符合簡易都更適用條件，包含不符土地使用分區規範（1 案位於宗教專用區）、未達地上物投影面積規範（1 案）、範圍內申請其他多元都更案件（1 案）、未於規範時間內補正申請資料（1 案）等，1 案係因涉及其他局處列管案件而駁回申請。

二、撤案

撤案係指於核定程序中或已核定適用證明後，申請人主動申請撤銷簡易都更申請案，共計 14 案自行申請撤案。為取得更高額度之容積獎勵，其中 10 案於撤案後轉而申請危老重建，由此可見多元都更機制確有競合關係。其餘 3 案撤案原因，包含未能符合退縮規範（1 案）、未能符合都市設計審議規範（1 案）、修改申請獎勵額度（1 案）、或涉及其他局處列管案件（1 案）。

前述未符合退縮規範案件，係於 2014（民國 103）年 10 月申請 15%容積獎勵，依同年 5 月 12 日公告修正之規範，應自道路退縮 4 公尺並與鄰地境界線退縮 1.5 公尺以上建築，考量其基地較為狹長、面積規模較小，若欲符合規範則可建築範圍遭限縮（如圖 5），因而撤銷申請。而 2020（民國 109）年簡易都更修正規範，新增 8%容積獎勵項目，可自計畫道路與鄰地境界線退縮 2 公尺以上建築，使基地狹長者有更多可

¹³依「新北市政府辦理舊市區小建築基地合併整體開發申請獎勵注意事項」第 3 點規範。

¹⁴擷取自新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 9 月 12 日。

建築空間，另亦可申請規模、時程等獎勵項目，增加重建之可行性；故現行規範尚可滿足申請案需求。

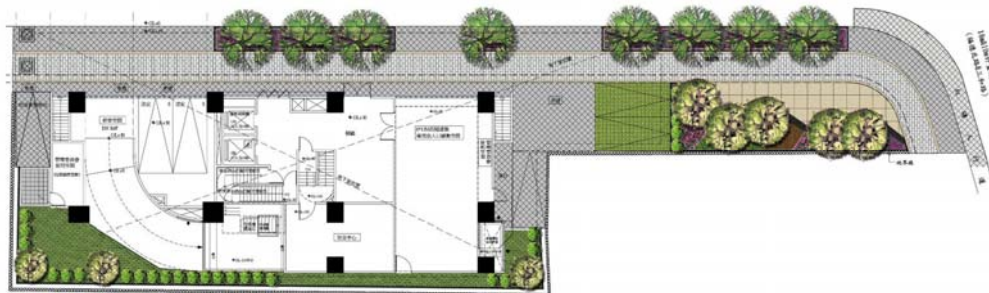


圖 5 未符合退縮規範案件配置圖

(資料來源：新北市都市更新處 (內部資料)，2014)

三、失效

失效案係指核定適用證明案件，未於規定期限內申請建造執照，共計 6 案次。深究其失效原因，6 案皆已申請建造執照，然而未符合其申請要件或其他原因，申請遭駁回或撤銷，而不及於簡易都更規定期限內再提申請。未符合建造執照駁回或撤銷原因，包含變更起造人 (2 案)、未達全部所有權人同意 (3 案) 等。然而簡易都更為加快行政流程，並無變更起造人之相關規範，亦未檢核所有權人同意比例，故無法由調整規範而達改善之效。建議加強都市更新處與工務局之橫向溝通機制，而得於建造執照遭工務局駁回或撤回後，可向申請人提醒或確認簡易都更之效力。

四、重複申請

重複申請案係指案件經駁回、撤案或失效後，再次申請簡易都更者，共計 7 案。原案未取得適用證明或失效原因，包含申請案駁回 (2 案次)、建造駁回 (2 案次)、涉及其他局處列管案件 (2 案次)、修改獎勵額度 (1 案次)。

五、小結

本節解析推動受阻之案件詳情，同時檢視現行規範是否合乎需求，並提出規範或政策修正建議。前述未符合退縮規範而撤案者，於現行規範中尚可符合，亦說明現行規範已含納不同樣態之重建需求，特別對於小建築基地有更多的建築配置與容積獎勵選擇。而有關變更起造人、檢視同意比例之規範，為契合簡易都更縮減行政程序之政策宗旨，不建議納入相關規範內容，回歸建造執照申請程序進行審核。另針對建造執照申請期限規範而失效之案件，考量簡易都更係為鼓勵老舊建物加速重建，不建議刪除該項規範，應再參酌其他多元都更機制，檢討並修正該項規範。並建議加強局處間橫向溝通，得以即時向申請人提醒或確認案件效力。

此外，檢視駁回與自行撤銷案件，計 11 案申請危老重建 (10 案) 或一般都更 (1 案)，由此證明多元都更機制具競合關係，因此本研究有必要詳細分析多元機制，以釐清簡易都更之優劣勢，並提出推動課題與建議，多元都更機制將於後續第四章中進行分析與彙整。

第四章 多元都更機制分析

新北市開放多元的都更機制，包含一般都更、危老重建、簡易都更及防災都更等，各項機制依據其法令規定，分別訂定申請條件、容積獎勵、稅捐減免與補助誘因、辦理程序等。有意投入重建的潛在開發者，將依據其建物及基地特性，選擇適用並且最有利的重建途徑，也使得各機制之間產生競合關係。為了解簡易都更於各項機制競合之下其政策定位與優劣勢，本章比較各機制適用對象、獎勵誘因、辦理程序，並分析促成其推動現況可能的原因，藉以解析簡易都更的政策推動課題。

第一節 機制概述

本節將簡述多元都更機制之法源、立法目的、近期修法、重要條文摘要及相關子法，以掌握各項機制之法令架構。

一、一般都更

一般都更係依「都市更新條例」等相關規範辦理之重建案，該條例於 1998（民國 87）年 11 月 11 日公布實施，促進都市計畫範圍內土地再開發，進而調整都市空間、改善居住環境與都市景觀。為達前述效益，「都市更新條例」詳細規範實施範圍、實施者資格、實施方式等，經過更新地區及單元劃定、更新會籌組、都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫申請及審議等程序，於規定比例所有權人同意後依法申請重建。「都市更新條例」迄今已歷經 12 次修法，而為加速有公共安全疑慮之建物更新，近期於 2021（民國 110）年簡化其代拆程序並提高危險建物之容積獎勵等¹⁵。

「都市更新條例」屬都市計畫法的特別法，旨在以都市角度復甦機能，故一般都更對於基地條件有嚴格限制，縣市政府依據其特性規定更新地區與更新單元劃定原則，並對應不同的規模限制與法定同意比例，本市適用「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」及「新北市都市更新單元劃定基準」。此外，為復甦都市機能及增進環境品質，中央及縣市政府皆訂定容積獎勵辦法，除了提高更新意願外，也增加設置公共、公益設施、退縮留設公共空間等公共性誘因，以及增進耐震、綠建築、智慧建築、無障礙建築等建築機能設計誘因，相關規範包含中央訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」及本市規範「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，得核予 50%基準容積或 20%原建築容積為上限之獎勵。

二、危老重建

危老重建係依「都市危險及老舊建物加速重建條例」辦理之重建案，該條例於 2017（民國 106）年 5 月 10 日公布，施行至 2027（民國 116）年 5 月 31 日止。受理經認定有危險或安全之虞，以及結構安全性能評估未達標準之建物重建，核予 30%基準容積或 15%原建築容積為上限之獎勵，並且依個案申請時間與規模再核予 10%之獎勵，

¹⁵ 擷取自立法院法律系統。

相關容積獎勵項目於「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」中規範。該條例與簡易都更創建邏輯相似，於都市更新之外另闢蹊徑，協助小規模、全數所有權人同意之危老建物得先行重建，以節省整合及審議等程序，達加速重建之政策目標。2020（民國 109）年修正條文延續時程獎勵期限，新增規模獎勵項目以促進更大規模基地整合開發，並刪除合併重建鄰地之面積上限，但規定超過一定規模者不核予容積獎勵且不適用減免稅負之規範¹⁶。

三、防災都更

為避免重大災害發生，新北市政府於 2018（民國 107）年 3 月起實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，受理都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土、震損或其他原因，應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物，於該條例施行日起 2 年內領得拆除完成證明者，得申請基準容積 50%或原建築容積 50%之容積獎勵。其後，2019（民國 108）年 11 月 5 日公告「新北市政府處理防災行建築加速改善要點」（下稱防災 1.0），延續前述條例鼓勵危險建物重建之政策宗旨，受理因耐震機能不足與高氯離子建築物辦理重建，於 2023（民國 112）年 3 月 22 日前完成拆除證明者，得透過都市計畫變更程序，增加 50%的基準容積或原建築容積。

考量高氯離子及耐震能力不足之建物有立即公共安全危險，且整合 100%所有權人同意執行上有困難，本府於 2022（民國 111）年 9 月起推動「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（下稱防災 2.0），延續 1.0 政策宗旨、獎勵上限與都市計畫相關變更程序，修訂適用條件、重建後配置及建築獎勵要求，專案計畫將施行五年。另增 90%以上所有權人同意案件適用程序，可同步辦理專案適用、事業計畫及都市計畫變更申請，讓多數所有權人同意或僅一戶尚未同意案件，可加速辦理重建。

第二節 適用條件分析

為維護公共利益與保障重建後都市環境品質，各項都市更新機制皆訂定其適用條件。將限制申請建物之屋齡、結構狀態、土地使用分區等，促進都市範圍內老舊及危險建物優先重建，也符合智慧型成長之理念。此外，亦設定申請基地之面積、面前道路路寬與路長、救災可行性等，確保都市環境品質及防災機能不減損。

一般都更案係為引導大規模都市土地再開發，簡易都更改善鄰里小巷弄環境，危老重建消弭危險建物，防災都更預防潛在災害，各項機制著眼的標的、尺度與願景不同，適用條件亦不相同。一般都更因受理較大規模基地開發，故訂定所有權人同意比例最低標準及各階段公聽會、聽證會及審議程序，以維護公共利益及私人權利。其他多元都更機制以縮減程序、加速重建為要，為減少意見整合以及審議時間，必須以全體所有權人同意為前提，因此不限定申請基地面積，使小規模、權屬單純之建物得儘速重建。

¹⁶ 擷取自立法院法律系統。

此外，各機制立定目的不同，依目的篩選特殊樣態之地上物；一般都更及簡易都更鎖定屋齡 30 年以上老舊合法建物，危老重建要求屋齡、結構及耐震評估未達標準有危險與老舊之實，防災都更則是針對耐震不足、震損及高氯離子建築物，優先協助危險建物重建。地上物投影占比部分，防災都更與危老重建並未限制，一般都更案建物投影於完整街廓應佔 1/4、一般案件應佔 1/3 以上。簡易都更則應佔 1/2 以上限制，較為嚴格，但開放違章建築投影面積亦可計入。

表 12 多元都更適用條件比較

	簡易都更	一般都更	危老重建	防災 1.0	防災 2.0
同意	申請建照時取得全體同意	法定同意門檻	全體同意	全體同意	100%或90%增都更程序
範圍	都市計畫範圍內				
	住宅區、商業區	都市發展用地	非工業區用地	未規範	未規範
面積	無限制	1,500 m ² ↑或 1,000 m ² ↑； 例外 500 m ² ↑	無限制	無限制	無限制
臨路	1.臨計畫道路、現有巷道達 8m 2.退縮達 8m	1.臨計畫道路、現有巷道達 8m 2.退縮達 8m，臨路總長達 20m	未規範	1.臨計畫道路、現有巷道達 8m 2.退縮達 8m	1.臨計畫道路、現有巷道達 8m 2.退縮達 8m
建物	1.30 年↑合法建物 2.20 年↑高潛勢土壤液化區建物 3.危險或有安全之虞者不限臨路、屋齡 4.98.6.25 前興建完成違章建築	1.30 年↑合法建物 2.20 年↑高潛勢土壤液化區建物	1.有危險之虞者 2.結構評估未達最低 3.30 年↑耐震未達標且改善無效益、未設電梯者	1.88.12.31 前耐震結果應拆除修復之合法建物 2.高氯離子、震損合法建築物 3.與前項高氯離子建物同使照建物	1.高氯離子鋼筋混凝土建物 2.耐震能力不足建物 3.與前二項同使照建物
投影比	建物投影比 ≥ 1/2	完整街廓 ≥ 1/4 山坡地 ≥ 1/2 非屬前二項 ≥ 1/3	合併鄰地時程、規模獎勵以 1,000 m ² 為限	未規範	未規範
其他	檢附消防車輛救災活動空間證明			112.3.22 前領得拆除完成證明者	
排除	1.公辦更新 2.都市更新 3.危險、高氯離子等申請相關獎勵者	排除農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地	1.指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建物 2.不適用其他容獎		1.防災自治條例 2.防災要點

資料來源：本研究彙整，2022

第三節 獎勵誘因分析

比較各機制容積獎勵上限，防災都更最優，可達基準容積或原容積之 1.5 倍；一般都更次之，可達基準容積 1.5 倍或原容積 1.2 倍；危老重建可達基準容積 1.4 倍，或原容積 1.15 加基準容積 0.1 倍；簡易都更條件較差，僅達基準容積之 1.3 倍或 1 倍原容積。一般都更為引導都市土地再開發，訂定多項具改善都市環境及增進公共性之獎勵項目，與建物設計相關如耐震、無障礙、綠建築、智慧建築等獎勵，具公共性有開闢公共設施、設置公益設施、拆除違章等獎勵。危老重建以建築為重建單位，沿用一般都更建築設計獎勵項目及建築配置項目。值得注意的是，防災 1.0 強調限時拆除危險建物（2020 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日止），故未設定容積獎勵項目，而是由都市計畫程序決定及變更基準容積。防災 2.0 於放寬同意比例同時，嚴定適用條件以強化重建之公益性，須退縮建築以及取得綠建築、結構安全性能等級或智慧建築等雙認證，才得核予 1.5 倍基準容積或原容積。

表 13 多元都更容積獎勵項目比較

	簡易都更	一般都更	危老重建	防災 2.0
上限	1.3 倍基準容積 1 倍原容積	1.5 倍基準容積 1.2 倍原容積 1 倍原容積+0.3 基容 1.3 倍原容積* 2 倍基準容積* 1 倍原容積+0.5 基容*	1.3 倍基準容積 1.15 倍原容積 時程規模獎勵另增 0.1 倍基準容積	1.5 倍基準容積 1.5 倍原容積
時程	109.12.22 起 5 年內 5% 10 年內 3%	108.05.15 起 更新地區/未劃定 5 年內 10%/ 7% 10 年內 5%/ 3.5%	106.05.10 起 3 年內 10% 第 4 年 8% 第 5 年 6% 第 6 年 4% 第 7 年 2% 第 8 年 1%	
規模	500 m ² 5% 每+100 m ² +0.5% 上限 10%	3,000 m ² 5% 每+100 m ² +0.3% 10,000 m ² 30% 完整街廓+5%	200 m ² 2% 每 100 m ² +0.5% 上限 10%	
配置	依退縮要求可給予 20、15、10、8%	留設街角廣場、人行 道等核予等額容積	依退縮要求可給予 10、8%	要求 1.補足 8m 再退 2m 2.退 4m
耐震		依不同等級可給予 10、6、4、2%	依不同等級可給予 10、6、4、2%	要求 住宅達 1/2 以上者 500 m ² ↓ 第 4 級、 500 m ² ↑ 第 3 級
無障礙		依不同等級可給予 5、4、3%	依不同等級可給予 5、4、3%	

綠建築		依不同等級可給予 10、8、6、4、2%	依不同等級可給予 10、8、6、4、2%	要求 500 m ² ↓ 銅級、 500 m ² ↑ 銀級
智慧建築		依不同等級可給予 10、8、6、4、2%	依不同等級可給予 10、8、6、4、2%	要求 住宅不足 1/2 500 m ² ↓ 銅級、 500 m ² ↑ 銀級
其他獎勵	巷道未達 8m 容積折減者 10%	1.危險建物 10%、結構未達最低 8% 2.開闢公設上限 15% 3.公益設施不計容積且 30%為上限 4.拆除違章上限 20% 5.合建 20 戶↑5% 6.捐贈基金 7.4 樓 2%、5 樓↑4% 8.巷道未達 8m 容積折減者 10%	1.危險建物 10% 結構未達最低 8% 30 年↑耐震未達標且改善無效益、未設電梯者 6% 2.開闢公設上限 5%	
其他規範	須先滿足配置獎勵才得申請其他獎勵	1.申請地方獎勵項目以 20%為限 2.須先滿足配置獎勵才得申請其他獎勵	須先滿足配置獎勵才得申請其他獎勵	

*未標示之百分比數值皆指獎勵基準容積額度。

*高氣離子、耐震不足者上限為 1.3 倍原容積；策略更新地區、10,000 m²以上者上限 2 倍基準容積或原容積加 0.5 倍基準容積。

資料來源：本研究彙整，2022

有效促進都市全面改建，簡易都更、一般都更及危老重建相繼訂定時程及規模獎勵，三者獎勵起算時間、額度皆不同。時程獎勵部分（如圖 6），自 2017（民國 106）至 2019（民國 108）年危老重建獎勵基準容積之 10%、誘因最佳，並自 2019（108）年 5 月起逐年下降；而 2019（民國 108）至 2023（民國 112）年，位在更新地區範圍內之一般都更案獎勵 10%、最具優勢。針對簡易都更部分，2022（民國 111）年起時程獎勵較危老重建更具優勢，可望讓小建築基地選擇簡易都更重建。規模獎勵部分（如圖 7），500 平方公尺以下基地申請危老重建，才可獲得規模獎勵，500 至 1,800 平方公尺者，選擇簡易都更獎勵值更優，而大於 4,700 平方公尺者，選擇一般都更則可得 10% 以上之規模獎勵。若以時程與規模獎勵合計達 10% 為條件，各機制時程獎勵逐年遞減所需補足之規模獎勵如圖 8，2017（民國 106）至 2020（民國 109）年危老重建規模要求最低，2021（民國 110）年起則為簡易都更。

綜上所述，容積獎勵上限值低於其他機制，為簡易都更於獎勵誘因方面最大之劣勢。倘就時程、規模獎勵而言，自 2021（民國 110）年起，500 平方公尺以上申請案選擇簡易都更即可核予 10% 獎勵，而危老重建需達 600 平方公尺、更新地區內一般都更達 1000 平方公尺、非更新地區達 3000 平方公尺才得享有相同獎勵，因此簡易都更相當具有優勢。

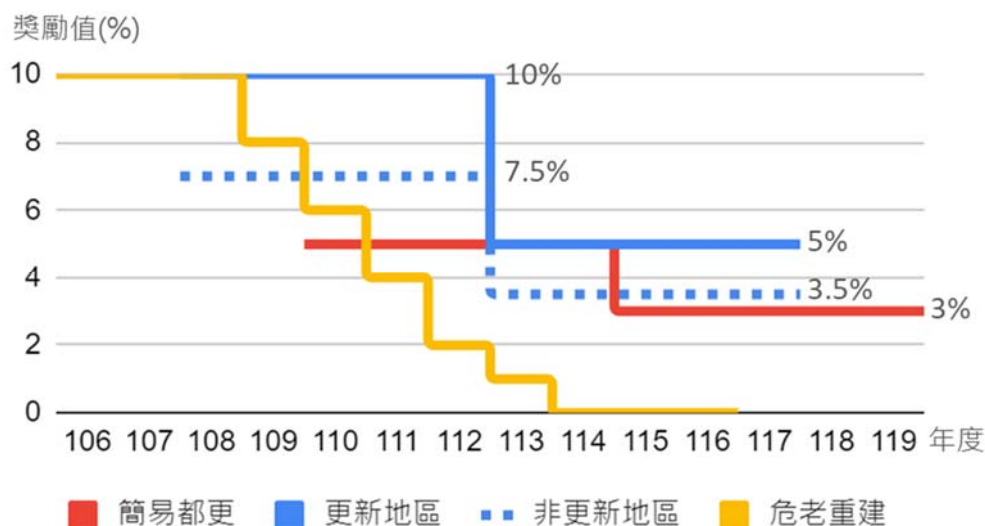


圖 6 多元都更時程獎勵比較
(資料來源：本研究繪製，2022)

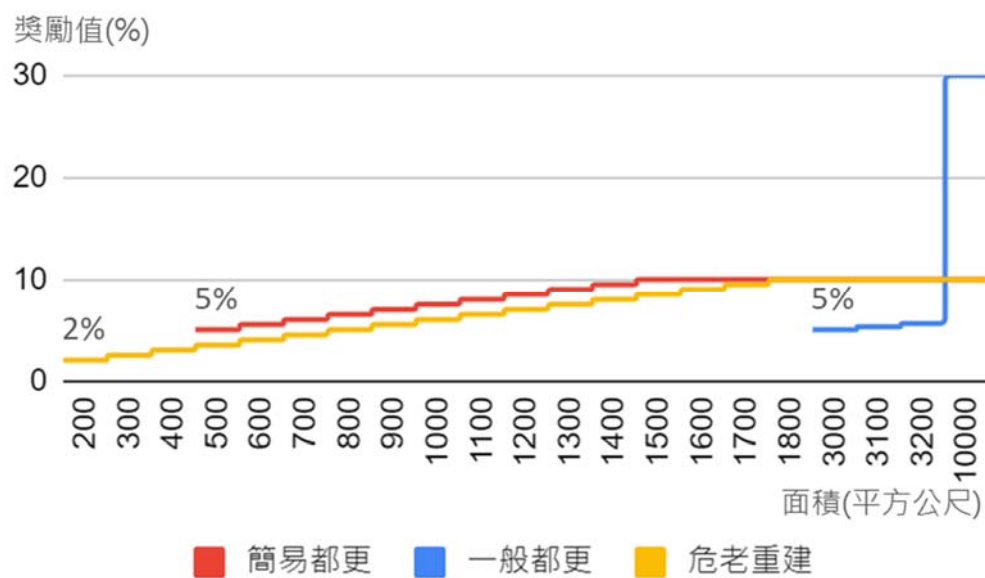


圖 7 多元都更規模獎勵比較
(資料來源：本研究繪製，2022)

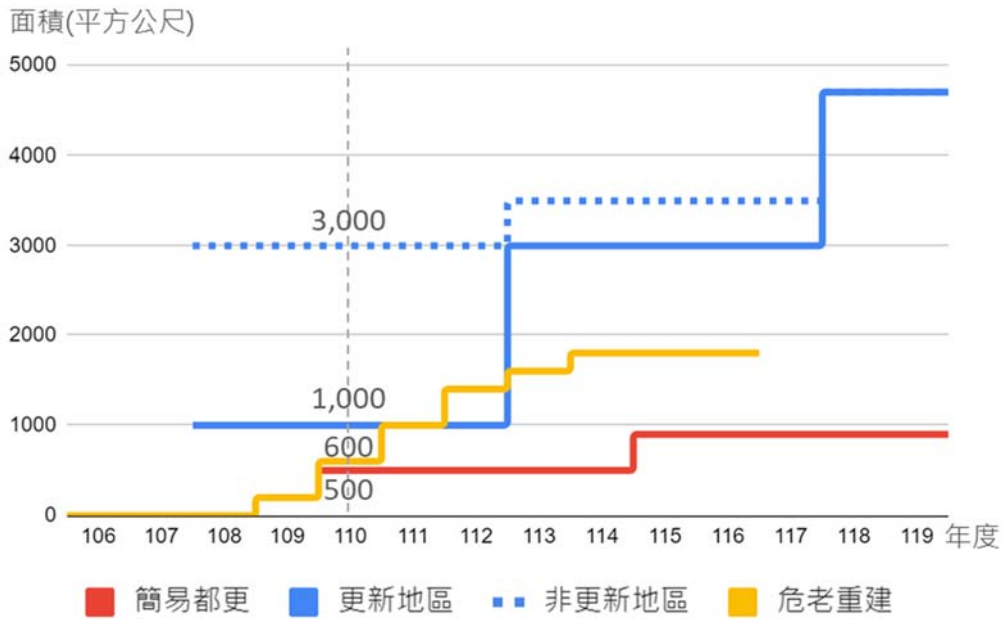


圖 8 時程獎勵逐年遞減所需補足之規模獎勵條件
(資料來源：本研究繪製，2022)

簡易都更、一般都更及危老重建皆訂定建築配置獎勵項目，簡易都更獎勵設定有 8%、10%、15%、20% 四項額度，危老重建設定 10% 及 8% 兩項額度，一般都更則規範留設街角廣場、人行道及騎樓、4 公尺以上通道者，可核予留設面積等額之獎勵。比較簡易都更與危老重建獎勵配置（如表 14），相同自道路巷道退縮 4 公尺、自鄰地境界現退縮 2 公尺以上獎勵要求，前者可核予 15% 獎勵、後者僅得予 10%，簡易都更之建築配置獎勵較危老重建更具優勢，惟 10% 獎勵僅限經認定之危險建物申請，目前仍無申請案（如前表 11），應檢討此項額度設定條件。

表 14 簡易都更及危老重建建築配置獎勵比較

退縮基準	簡易都更		危老重建	
	計畫道路、現有巷道、永久空地	鄰地境界線	計畫道路及現有巷道	鄰地境界線
20%	4m↑植栽人行道	3m↑淨空設計	-	-
15%	4m↑植栽人行道	2m↑淨空設計	-	-
10%	4m↑淨空設計* 優先補足路寬 8m	-	4m↑人行道	2m↑淨空設計
8%	2m↑	2m↑	2m↑人行道	2m↑淨空設計

*限定經本府工務局認定為危險或有安全之虞者申請。

資料來源：本研究彙整，2022

第四節 辦理程序分析

辦理程序反映申請人於重建階段所付出的時間、人力、土地稅捐成本，倘辦理程序長，則相較其他重建機制不具備優勢。比較各項機制於建造執照申請前之程序（如圖 9），一般都更案分為概要、事業計畫及權利變換三階段，另須經過公聽會、公展、聽證會等程序，若包含其後的權利變換計畫程序，平均審議時間為 3.8 年（鄧涵瑛等，2019:24）。簡易都更與危老重建程序相似，經過書審即核予相關獎勵，規範審議時間為 60 日。防災 1.0 涉及適用認定與都市計畫變更二階段，未規範審議時間，平均審議時間約 2 個月¹⁷。防災 2.0 分為兩種樣態，取得全數所有權人同意者，同 1.0 程序於書審通過後申請都市計畫變更，而取得 90% 所有權人同意者，須同步辦理事業計畫與都市計畫變更程序。另有關建造執照申請時限規範，簡易都更規範 2 年內、一般都更為 1 年內、危老重建為 360 日內、防災 2.0 為 1 年內。綜上，簡易都更審議程序簡便、僅 2 個月即可取得，且建造執照申請期限可達 2 年，因此簡易都更於辦理程序上具優勢。

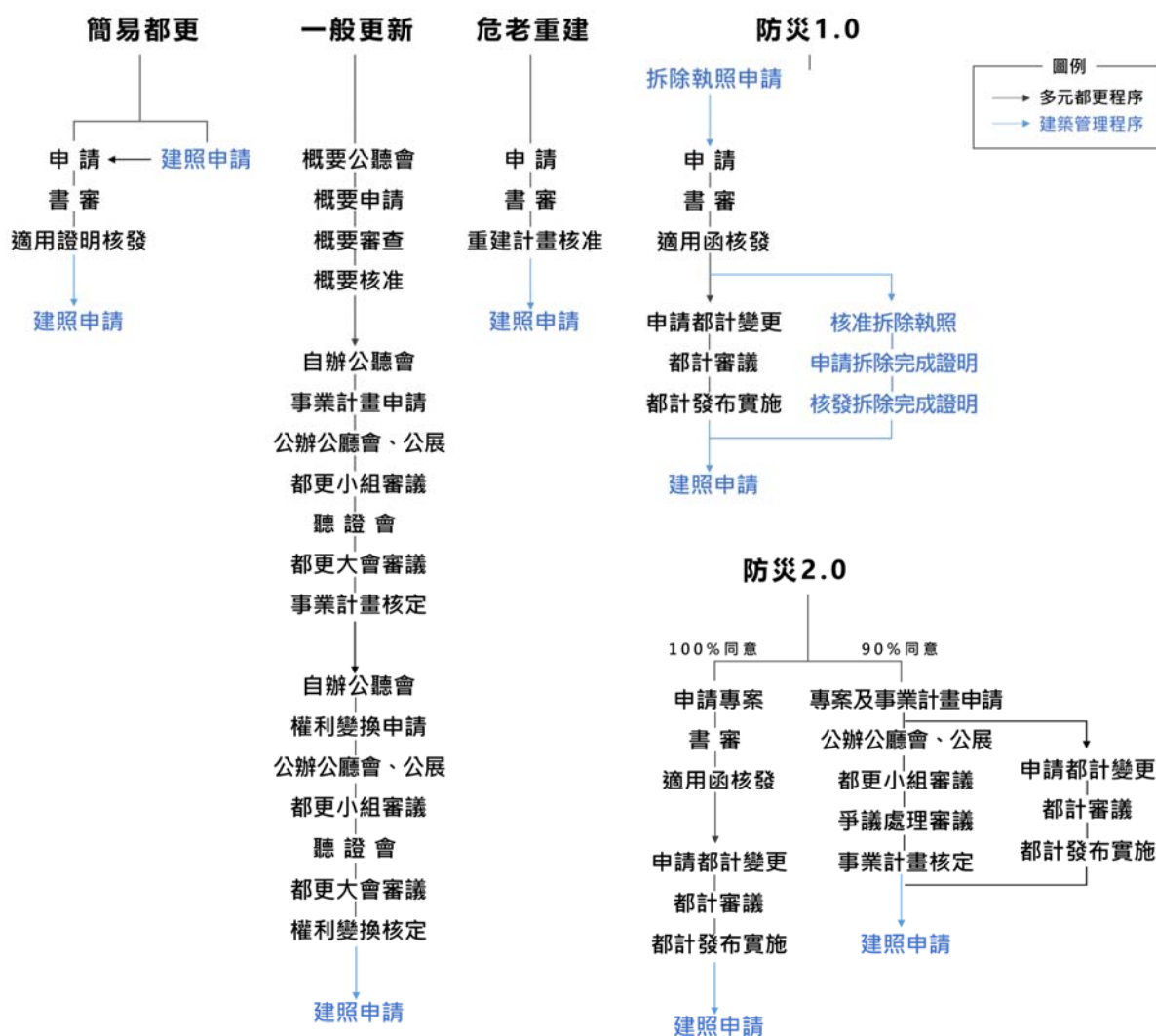


圖 9 多元都更程序比較
(資料來源：本研究繪製，2022)

¹⁷ 擷取自新北市政府都市更新處（內部資料），2022 年 10 月 25 日。

第五節 推動成果分析

本節探討多元都更推動成果，包含案件量之歷年趨勢、行政區分布、基地面積、申請獎勵項目等，檢視重建案於特定時程、地理區位或案件類型，申請多元都更機制之偏好。

一、歷年趨勢

比較申請及核准案件量總和（如表 15），危老重建最多已達申請 575 案、核准 464 案，一般都更居次計申請 421 案、核准 142 案，再者為簡易都更申請 38 案、核准 33 案，防災都更最末申請 19 案、核准 17 案。考量法規訂定時間各異，比較近三年平均案件量，危老重建約 148 案、一般都更約 44 案、防災都更及簡易都更約 4 案。比較申請案量趨勢（如圖 10），2017（民國 106）年危老重建規範訂定後，一般都更案申請量趨緩，簡易都更及防災都更無明顯變化，然而如前章簡易都更個案分析所述，簡易都更撤案案件多轉而申請危老重建，可見多元都更確有競合關係。綜上所述，若已推動案量為政策評估基準，危老重建推動成效最佳、最具優勢。

表 15 多元都更歷年申請、核准案件量

	年度	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	合計
一般 都更	申請	1	1	3	5	5	4	9	16	8	21	10	29	31	47	46	6	19	13	14	46	46	41	421
	核准	1	1	0	0	7	3	2	4	3	4	2	8	8	12	6	5	12	7	22	6	18	11	142
	完工	0	0	0	1	0	0	2	3	2	2	4	2	3	0	6	7	8	6	4	4	5	5	64
簡易 都更	申請													3	4	0	5	6	5	4	5	5	1	38
	核准													2	4	1	4	5	6	4	2	4	1	33
	完工													0	0	0	1	1	2	1	2	1	0	8
危老 重建	申請																	2	32	96	205	133	107	575
	核准																	1	27	76	157	111	92	464
防災 都更	申請																		1	6	7	3	2	19
	核准																		1	6	7	2	1	17

資料來源：新北市政府都市更新處（內部統計資料），2022 年 11 月 4 日

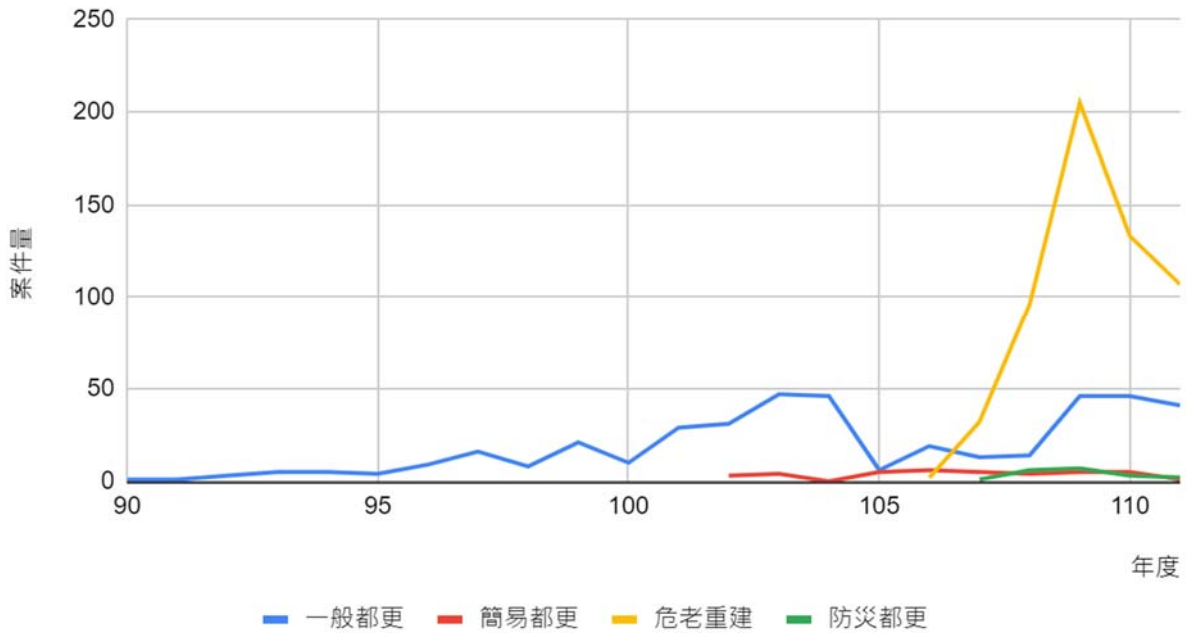


圖 10 多元都更歷年申請案趨勢圖

(新北市政府都市更新處 (內部統計資料), 2022 年 11 月 4 日; 本研究繪製, 2022)

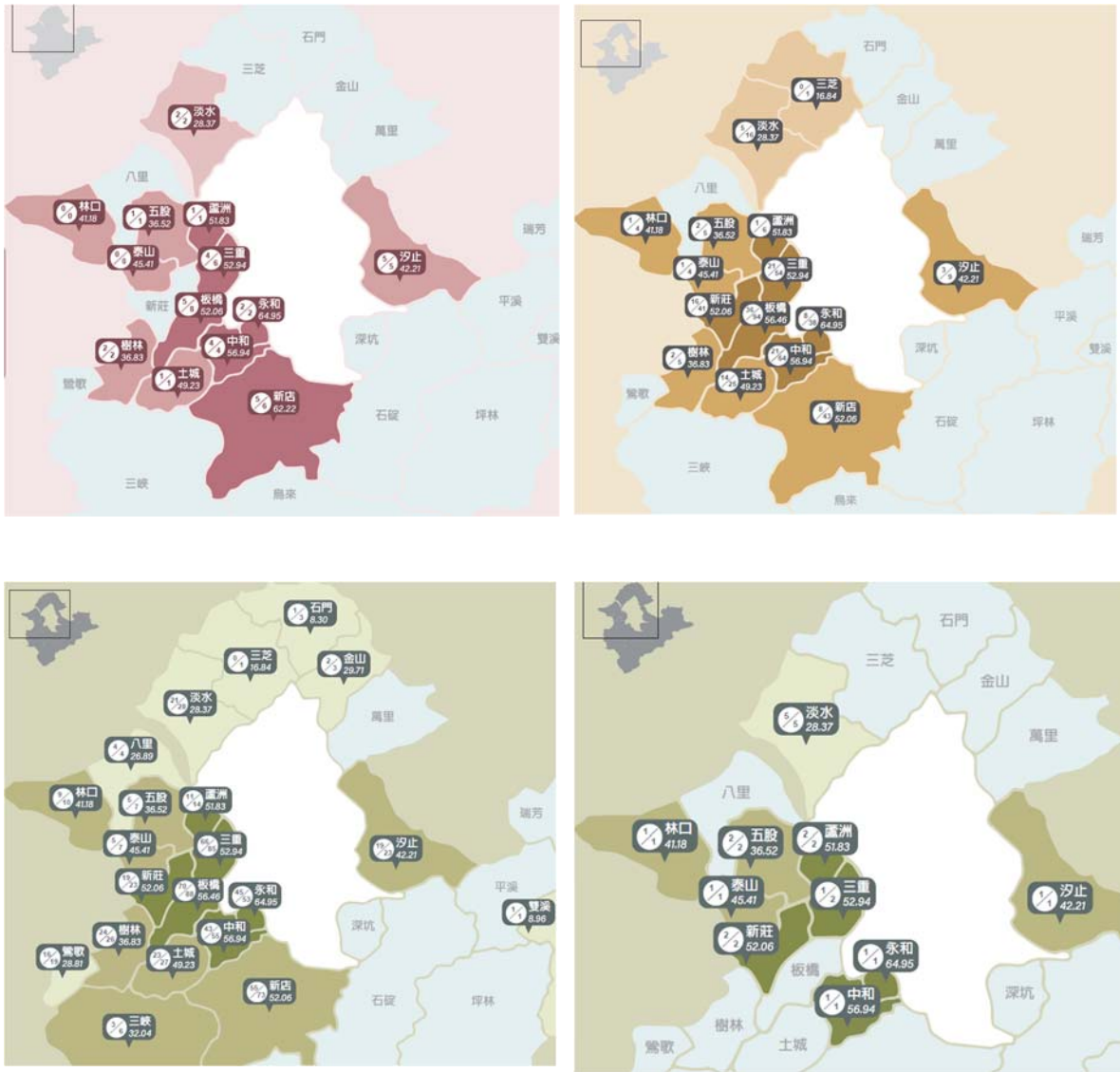
二、各行政區分布

分析多元都更案件地理區位分布 (如表 16、圖 11), 板橋、三重、中和、新店、永和為重建熱區, 再者為新莊、土城、淡水。多元都更分布情形大致雷同, 其中危老重建範圍較廣。

表 16 多元都更各行政區申請、核准案件量

轄區	板橋	三重	中和	新店	永和	新莊	土城	淡水	石門	樹林	汐止	蘆洲	鶯歌	林口	五股	泰山	三峽	八里	金山	三芝	雙溪	總和	
危老都更	申請	90	85	57	73	54	23	27	28	3	26	24	14	19	10	8	7	6	4	3	0	1	562
	核准	72	69	45	58	46	19	24	21	1	25	19	12	16	9	6	5	3	4	2	0	1	457
一般都更	申請	96	56	64	43	38	41	25	16	0	5	9	6	0	4	5	4	0	0	0	1	0	413
	核准 (完成都更程序)	36	21	21	8	8	16	14	5	0	2	3	1	0	1	3	1	0	0	0	0	0	140
防災都更	申請	0	2	1	0	1	2	0	5	0	0	1	2	0	1	2	1	0	0	0	0	0	18
	核准	0	1	1	0	1	2	0	5	0	0	1	2	0	1	2	1	0	0	0	0	0	17
簡易都更	申請	8	6	4	6	2	0	1	2	0	2	5	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	38
	核准	5	5	4	5	2	0	1	2	0	2	5	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	33
整建維護	申請	65	6	4	5	7	4	3	1	36	5	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	141
	核准	64	0	2	2	7	2	1	1	35	5	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	122
合計	申請	259	155	130	127	102	70	56	52	39	38	39	24	19	16	16	13	6	5	3	2	1	1172
	核准	177	96	73	73	64	39	40	34	36	34	28	17	16	12	12	8	3	4	2	0	1	769

資料來源: 新北市政府都市更新處 (內部統計資料), 2022 年 9 月 8 日



*圖例：申請/核定

*左上：簡易都更／右上：一般都更／左下：危老重建／右下：防災都更

圖 11 多元都更案行政區分布圖

(新北市政府都市更新處，2022年9月:33-61)

三、面積比較

比較申請案面積規模，簡易都更多為 1,000 至 2,000 平方公尺，一般都更規模稍大，多為 1,500 至 3,000 平方公尺，危老重建及防災都更多為 1,000 平方公尺以下，且皆以 200 至 500 平方公尺為多。

表 17 多元都更申請案面積規模比較

m ² 案	簡易都更	一般都更	危老重建	防災都更
200↓	0	-	106	7
200-500			136	
500-1,000	9	14	100	4
1,000-1,500	15	32	56	4
1,500-2,000		150		28
2,000-3,000	8	117		
3,000-5,000		59		
5,000-10,000		29		
10,000↑				
合計	32	401	426	16

資料來源：新北市政府都市更新處，2022 年 8 月:39-50；本研究彙整，2022

四、多元都更危險建物認定標準

比較多元都更重建方案鑑定評估條件，簡易都更及一般都更即使未經任何評估或非海砂屋皆可申請，防災都更 1.0 須經詳評結果建議拆除重建或經評估鑑定為海砂屋，防災都更 2.0 及危老重建須經初評或詳評結果未達一定標準或經評估鑑定為海砂屋。

表 18 多元都更危險建物認定標準

	簡易都更	一般都更	危老重建	防災都更 1.0	防災都更 2.0
耐震初評	-	-	1.經結構安全性評估結果未達最低等級者 2.屋齡三十年以上，經結構安全性評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者	-	屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者，ID ₁ 小於0.35之合法建築物
耐震詳評	-	-	耐震初評乙級有電梯者需經詳評結果改善不具效益	中華民國 88 年 12 月 31 日前領得建造執照，並報本府建築主管機關備查其耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物	屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者，ID ₂ 小於0.35之合法建築物
海砂屋鑑定	-	-	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	1.高氣離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強 2.與前款高氣離子鋼筋混凝土建築物屬同一使用執照範圍內之合法建築物。	都市計畫範圍內高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者
天然災害	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者	-	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	-	-
其他	未經過任何危險認定亦可申請	未經過任何危險認定亦可申請	-	-	-

資料來源：本研究彙整，2022

第五章 結論與建議

第一節 研究發現

簡易都更為緩解重建壓力，提供市民辦理都市更新之外的重建途徑，惟近期推動成效有限，未達成政策創立宗旨。檢視歷年修正條文，歸結四項核心價值為促進小建築基地重建、引導高災害風險建物重建、增進都市防災韌性與環境品質、規範與程序簡明化等，依此作為政策檢討原則，藉以校準簡易都更相關規範與配合措施。

一、促進小基地重建

簡易都更、危老重建及防災都更皆未規範基地規模，可引導小基地進行重建。檢視三者受理小基地重建案件量，即未符合一般都更規模限制之 1,000 平方公尺以下基地，簡易都更受理 9 件申請案，低於危老重建 342 件、防災都更 11 件（如表 17）。由危老重建申請案量可知，小基地並非無重建需求，即表示簡易都更現行規範不具優勢。比較簡易都更與危老重建之適用條件與獎勵誘因如下：

1. 適用條件

以申請建物原況而言，危老重建僅受理結構與耐震等級未達一定標準建物，申請前需先行辦理結構與耐震鑑定，額外花費時間與經費成本，且僅限合法建築物申請；簡易都更得受理 30 年以上合法建物及 2009（民國 98）年 6 月 25 日前興建之違章建築，適用範圍更廣、較具優勢。

除此之外，基地分區、臨路條件、地上物投影比等適用條件，簡易都更皆較為嚴格。細究其因，簡易都更優先辦理舊市區建物重建、改善居住環境品質，不同於危老重建僅有工業區土地不得申請，簡易都更僅有住宅區、商業區內得提出申請過於受限，但危老案經查仍屬住商為多，故使用分區之規範較無影響。有關臨路條件規範，簡易都更已取消臨路路長達 20 公尺之限制，現行規範與防災都更相同，尚屬合宜。而地上物投影比部分，現有規範限制合法建築使用執照範圍與違章建築投影比，合計需達 1/2，而一般都更為 1/3，危老重建與防災度更則未規範，故簡易都更地上物投影比規範較嚴。

2. 獎勵誘因

就獎勵誘因部分，簡易都更獎勵上限為 1.3 倍基準容積或 1 倍原建築容積，危老重建為 1.4 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積加 0.1 倍基準容積，顯見簡易都更於獎勵誘因方面不具優勢。

綜上所述，簡易都更現行規範相較於危老重建，無法有效帶動更多小建築基地辦理重建，建議簡化地上物投影比與容積獎勵上限等相關規範。

二、引導高災害風險建物重建

簡易都更受理老舊、違章、高液化潛勢及災損建築申請，廣義而言符合「引導高災害風險建物重建」之核心價值。其中，震災、水災、風災等已發生災損合法建物，經本府工務局認定為危險或安全之虞者，可不受臨路、屋齡及投影面積限制，並為該類建築開放 10%容積獎勵項目，惟目前仍無相關申請案。檢視其他機制對危險建物認定標準，除受理災後重建案，亦開放經結構安全性能、耐震評估未達標準及高氯離子鋼筋混凝土建物申請，以達預防災害發生之效。此外，不論是核予固定額度之防災都更，或設有危險建物容積獎勵項目之一般都更、危老重建，三者因危險建物所提供之容積獎勵額度皆較簡易都更為佳。

綜上所述，簡易都更危險建物資格較不全面，推測符合規範者經結構安全性能與耐震評估，亦可符合危老重建與防災都更條件，並且選擇獎勵更豐厚的其他重建途徑。簡易都更 10%獎勵條件恐無具體誘因，建議檢討並修正相關規範。

三、增進都市防災韌性與環境品質

舊市區建築擁擠，未留設適宜之公共空間、人行步道、消防通道等，且老舊建物多無防火、耐震、耐候設計，倘遇災禍，建物恐無法支撐或因都會空間擁塞而影響救災，造成的生命與財產損失無法想像。簡易都更透過臨路條件限制、消防救災檢討，保障基礎的都市防災機能，另於建築配置獎勵中，要求自道路退縮一定距離留設人行步道，不僅作為防火間隔、增益都市防災與環境品質，也確保災後疏散及救災順利進行。相較其他機制，臨路條件近似一般都更、防災都更，並增加消防檢討項目，簡易都更規範更加完善。另有關建築獎勵配置，簡易都更較一般都更、危老重建誘因更佳。綜上所述，有關增進都市防災韌性與環境品質部分，現行規範尚屬合宜。

四、規範與程序簡明化

早前簡易都更須經都市設計審議，而於 2014（民國 103）年起取消該項規範，改以明確規範管制項目及透過承辦單位書審、市府核定，與危老重建同為行政流程最為簡便之重建途徑。又危老重建須先行辦理建物鑑定，簡易都更則以使用執照、空照圖等書圖，作為地上物認定之依據，對申請人而言更為友善。故於規範與程序簡明畫部分，簡易都更現行規範以符合此項精神。

第二節 簡易都更推動課題

檢視簡易都更與多元都更機制之差異，本節由適用條件、獎勵誘因、辦理程序等三部分，歸納出四項推動課題，分述如下：

一、地上物投影比規範較嚴

簡易都更係參採都市更新之精神規範合法建築物使用執照面積與違章建物投影面積和，須佔基地之 1/2 以上，即除符合條件之地上物所在範圍外，合併重建之鄰地僅得與地上物所佔面積相等。檢索其他重建機制之相關規範，未劃更新地區之一般都更案建物投影比須佔 1/3，已較簡易都更規範低，危老重建未限制擴大面積上限，但超過 1 公頃以上部分不得核予獎勵，防災都更則未規範。故以地上物投影比而言，簡易都更要求較高，此規範限縮合併鄰地上限，恐降低推動成效。

二、容積獎勵上限低

簡易都更上限為 1.3 倍基準容積，低於危老重建之 1.4 倍、一般都更之 1.5 倍、防災都更之 1.5 倍，且原建築容積較高之建物，簡易都更上限為 1 倍原容積，低於危老重建之 1.15 倍（外加 0.1 倍基準容積）、一般都更之 1.2 倍、防災都更之 1.5 倍。特別比較簡易都更與危老重建，兩者之適用條件相似，且於建築配置、規模、時程獎勵方面簡易都更更具優勢，然而因獎勵上限差異 0.1 倍之基準容積，兩者之推動成果差異極大。由此可知，簡易都更推動成效有限，並非小建築基地無重建需求，關鍵原因為獎勵上限不具優勢。尤其許多都市計畫區法定容積較原容積低之情形，案件更需用原容積作基礎，然而倘簡易都更選擇原容積計算時，並無加乘係數，更顯其劣勢。

表 19 多元都更容積獎勵上限

容積上限	簡易都更	一般都更	危老重建	防災都更
基準容積加成	1.3 倍	1.5 倍	1.4 倍	1.5 倍
原建築容積加成	1 倍	1.2 倍	1.15 倍+0.1 基容	1.5 倍

資料來源：本研究彙整，2022

三、危險建物誘因相對不足

簡易都更為危險建物設計 10%建築獎勵項目，惟現仍無申請案件，推測係因條件僅受限於震災、水災等已發生天然災害之建物，與其他多元都更以「預防災害發生」作為通用對象不同，即簡易都更限制過嚴。此外，具備此類條件之建物，選擇他項機制的誘因更佳，因此 10%獎勵項目無推動實績。

四、建照申請逾期之失效案件多

檢視簡易都更個案推動阻礙，部分已核定案件因建造執照申請遭工務局駁回，不及於期限內再次申請建造執照而失效。比較其他機制建造執照申請規範，危老重建要求 360 日內申請，一般都更案為事業計畫核定後一年內、或權利變換計畫核定後兩年內，簡易都更則為 2 年內，已較為寬裕，惟仍應探討相關對策。

第三節 政策建議

依前述推動課題，本節針對相關規範及政策實施，提出立即可行與長期性政策建議共 6 項如下，以供未來政策修正時參酌：

一、立即可行之建議

1. 放寬地上物投影比限制：考量簡易都更宗旨係為鼓勵小建築基地合併整體開發，故應樂見老舊建物併同鄰地一併重建，因此建議參酌危老重建合併鄰地規範，取消或降低簡易都更地上物投影面積應達 1/2 限制，以鼓勵申請人整合大規模基地重建，達整體都市環境改善效益。惟考量都市乘載力與容積獎勵之公共性，亦可參考危老重建，超過一定規模之合併鄰地不核予獎勵，以防獎勵浮濫造成都市交通及公共設施容受力不足。
2. 放寬 10%獎勵項目適用條件：10%獎勵項目限定已受災之建築才得申請，與其他機制所認知危險建物不同，且因條件符合者較少，故目前並無申請案。建議檢討該項獎勵，評估此項開放經相關評估鑑定之危險建物或一般申請案適用之可行性，一併調整獎勵要求，讓重建案有更多元的獎勵項目選擇。
3. 校準政策定位並加強推廣：都市更新與老舊建物重建之關鍵阻力為整合困難，而參與者對法令與政策之認知差異，將造成溝通隔閡、加深負面印象，而使重建過程層層受阻。建議增加民眾教育及政策推廣資源，包含跨局處單位、都更與危老推動師、建商、所有權人等，並強調簡易都更最適宜推動巷道狹小、違章建築密集的街區辦理重建，以提升政策效益。

二、長期性建議

3. **調整容積獎勵上限**：簡易都更現行獎勵上限係依「都市計畫法新北市施行細則」規範，故建議提請都市計畫相關法令放寬容積限制，尤以原容積計算部分宜最優先調整獎勵倍數。惟放寬上限應考量修法期限及有相對之必要性說理，後續須持續討論相關對策。
4. **加強與建造執照管理單位橫向聯繫**：針對因建造執照申請期限規範而失效之案件，考量簡易都更係為鼓勵老舊建物儘速重建，不宜取消此項規範，且現行規範已較其餘機制更加寬裕，延長建造執照申請期限有違政策理念。建議加強都市更新處與工務局之橫向溝通機制，而得於建造執照遭工務局駁回或撤回後，可向申請人提醒或確認簡易都更之效力。
5. **縮減行政程序主動核予獎勵**：簡易都更現行辦理程序已與危老重建相當，相較其他機制更為簡便，惟申請人仍需提出簡易都更及建造執照兩項申請程序。為縮減行政程序與降低民眾申請成本，建議調整程序使申請人於建造執照申請時，工務局即可透過平行分會系統告知更新處，再由更新處主動核予簡易都更適用認定證明。後續操作應考量建造執照與簡易都更申請文件異同，調整檢核項目與文件。

第四節 結論

新北市獨步全國的多元都更機制，有效引導舊市區全面更新，市民將不再畏懼災害的來臨，真正達到安居樂業的理想。簡易都更作多元都更政策的起點，屬開創性重建政策，卻不及危老重建之成果豐碩，亦不若防災都更執行魄力。然而，危老重建係經中央法令授權，防災都更有重建之急迫性、必要性，循都市計畫變更途徑進行容積率調整，兩者優渥的獎勵誘因，是立於優勢的法令與政策基礎。而簡易都更是由「都市計畫新北市施行細則」授權，而該細則受限於「都市計畫法」與「都市計畫法臺灣省施行細則」規範，因此若欲突破容積獎勵的瓶頸，委實困難。然而政策執行者不需氣餒，應發揚簡易都更地上物認定簡易、適用條件具彈性以及行政程序簡潔等優勢，將多元都更機制視為整體政策，而非競爭關係，簡易都更可補足其餘機制未盡之處，著重引導巷弄狹窄、違章雜陳之小建築基地辦理重建，使都市更新多元並進，共創美好都市環境。

參考文獻

- 洪宜萍、張滄婷、陳映如、楊靜怡、廖偉軒（2013）。建立新北市簡易都更執行機制之研究。新北市：新北市政府都市更新處。
- 新北市政府都市更新處（2022年8月）。新北市政府2021都市更新年報（未發行）。新北市：新北市政府都市更新處。
- 新北市政府都市更新處（2022年9月）。都更三箭 翻轉新北 都市更新成果輯 2019-2022。新北市：新北市政府都市更新處。
- 鄧涵瑛、張芳瑜、林琬臻、陳柏宇（2019）。新北市都市更新法令及推動機制檢討案。新北市：新北市政府都市更新處。
- 王耀星（2012）。影響都市更新推動成效因素之探討—以台北市都市更新為例。國立臺灣師範大學全球經營與策略研究所碩士論文，台北市。
- 黃于暉（2022）。影響都市危險及老舊建築物加速重建條例推動之因素研究-以臺中市A案為例。逢甲大學土地管理學系碩士論文，台中市。
- 胡仁發（2022）。都市更新成敗關鍵因素之探討。國立臺北商業大學企業管理系（所）碩士論文，台北市。
- 蘇耘（2016）。臺灣都市更新政策之發展與困境：以臺北市為例。國立中興大學國家政策與公共事務研究所碩士論文，台中市。
- 謝文娟（2004）。都市更新獎助誘因財務模擬之研究。國立成功大學都市計劃學系碩博士班碩士論文，台南市。
- 吳秉蓁（2000）。都市更新容積獎勵對開發時機的影響。國立政治大學地政學系碩士論文，台北市。
- 陳羿廷（2021）。都市危險及老舊建築物重建相關條例探討-以新北市為例。東吳大學會計學系碩士論文，台北市。