



# 啟動新北主要道路兩側都市更新

新北市政府  
都市更新處



# 簡報大綱

- ◎ 01 主要道路兩側推動都更的必要性
- ◎ 02 新北主要道路兩側都更策略
- ◎ 03 新北市主要出入門戶都更願景

01

# 都市道路兩側現況



## 建築背向道路



## 景觀紊亂



## 招牌眾多



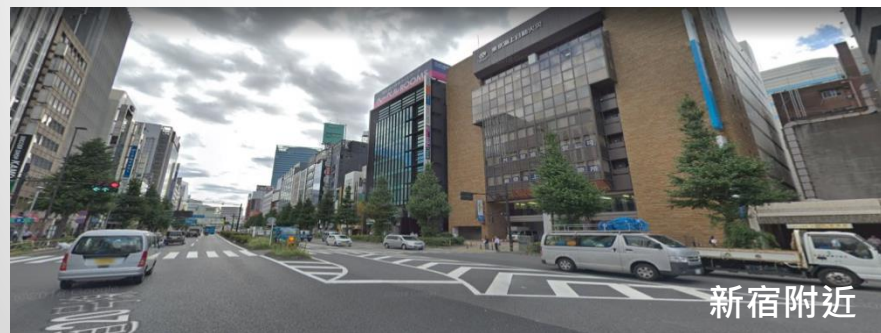
## 房屋老舊



## 人行空間不足



# 參考鄰近國家城市街道兩側



# 01 新北市主要道路兩側更新課題

店家營運  
不易中斷

## 商業持續使用需求，較難整合推動都更【商機難動】

- 商家在面臨都更時多考量以維持既有營運狀況為主，更新卻步。
- 個案更新後因配合提供退縮空間，常導致一樓店面縮水，更新分配協調困難。

## 更新後使用面積無法分回【誘因不足】

- 新北市許多重要道路兩側建築物都是早年已興建完成，現有使用的容積率超過後來才規定的法定容積率，在更新分配時無法分回原有使用面積，所以遲遲無法更新改建，建物呈現老舊面貌。

原容 > 法容

建物外觀  
難受重視

## 整建維護需民眾自行籌措經費【負擔無願】

- 民眾多僅在意自家內部使用之舒適性，對於建築物外觀立面欠缺重視。
- 不論僅是立面清整/清洗或更進一步的拉皮修繕，皆須民眾自行負擔經費，無法統整全體住戶的意願共同出資。

## 鐵窗、陽台外推、雨遮附掛【違規未理】

- 違規使用現象多為早年以前即存在，非屬需立即拆除改善之對象。

建物立面  
恣意附掛

# 主要道路兩側基準容積 有條件調整

39-2

都市計畫法新北市施行細則  
新增條文



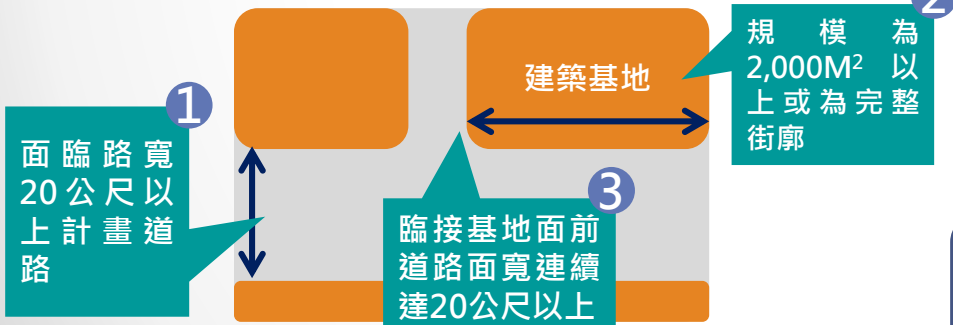
- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區
- 二、適用本市都市計畫工業區(產專區)更新立體化發展方案地區
- 三、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物



## 重點說明

為鼓勵民間加速都市更新之整合及形塑都市景觀，增訂沿主要幹道其道路寬度及建築基地達一定規模得提高基準容積比例等相關規定。

面臨路寬	容積提高比例	住宅區建蔽率
20M(含)	10%	50%
30M(含)	15%	↓
40M以上(含)	20%	45%



非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降5%。



# 主要道路兩側基準容積調整之申請、設置及回饋

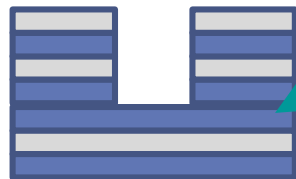
申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

① 於本條修正施行日起 **2** 年內提出申請。

② 捐贈加給比例之 **50%** 容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供：  
老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用。

繳納經本府核定之 **管理維護費用**。但經本府同意者，其應捐贈之容積樓地板面積，得以折繳 **代金** 方式為之。

## ③【商業區之建築基地】



- 不得設置圍牆
- 應符合第16條及第17條規定
- 自地面層起至地上3層應作商業或公共服務使用
- 不得為公寓大廈管理委員會之空間



## 重點說明

考量本市對於公共托老托育、社會住宅等更新地區、原住戶之居住安全及重建未定申請基準容積加給者，應捐贈老人活動、公共托老、社會住宅及中繼住宅等公益性設施。

# 新北市核心區域門戶路廊營造

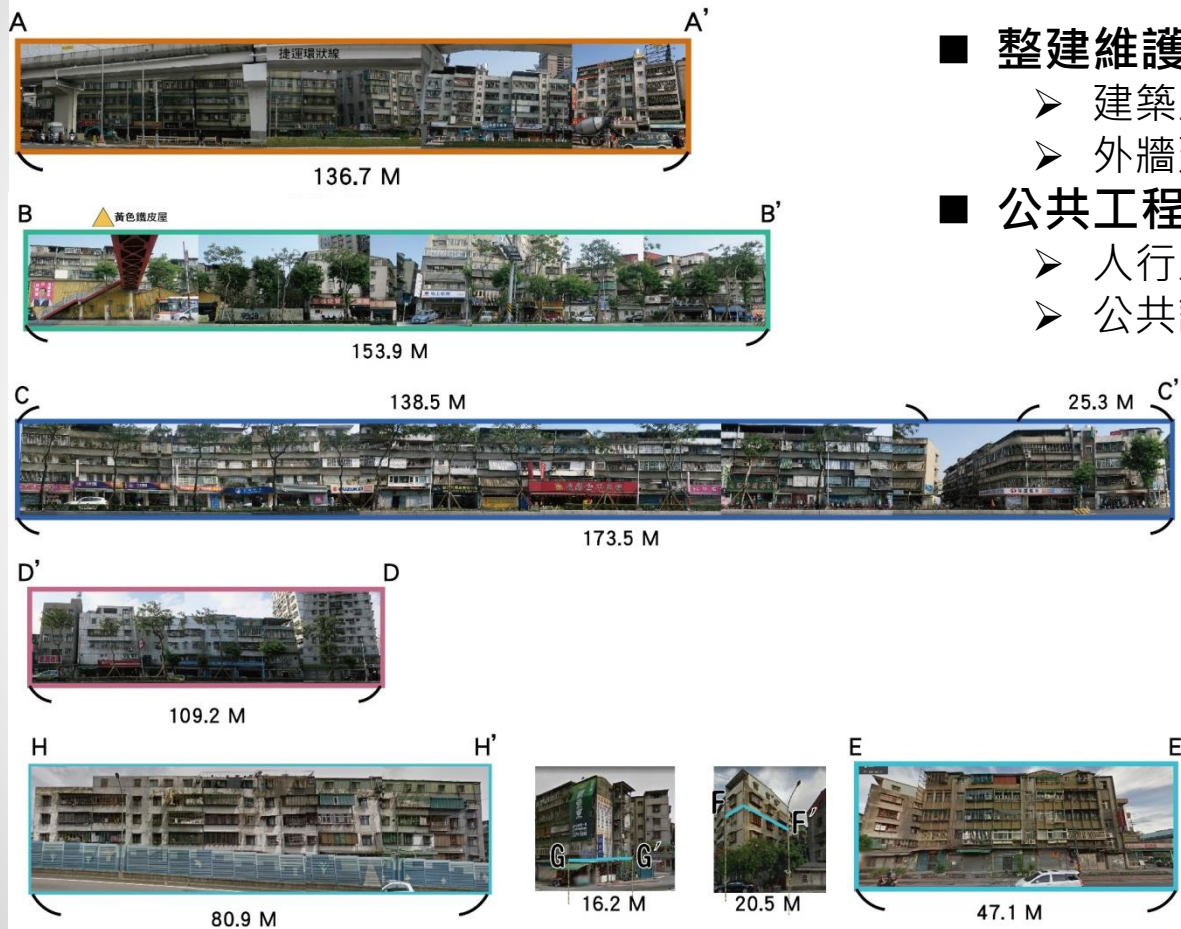
## 門戶路廊節點



1. 縣民大道沿線：華翠大橋至漢生東路周邊
2. 頭前庄站周邊：思源路與中正路周邊
3. 中和站：華江橋口景平路與中山路三段周邊
4. 景安站：景安路與景平路周邊
5. 頂溪站：中正橋口永和路二段沿線
6. 台北橋站：重新路與福德路周邊
7. 滷雅夜市周邊：縣民大道沿線



# 板橋門戶路廊營造-華翠大橋至漢生東路周邊

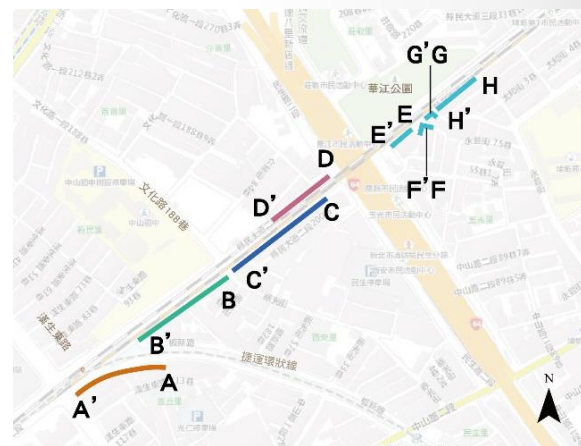


## ■ 整建維護策略手段

- 建築立面清洗、粉刷
- 外牆建材重新鋪設、格柵設置

## ■ 公共工程

- 人行空間優化改善
- 公共設施設計美化



全長：738公尺

# 整建維護策略街道示範



遴選標的全程輔導施工到好





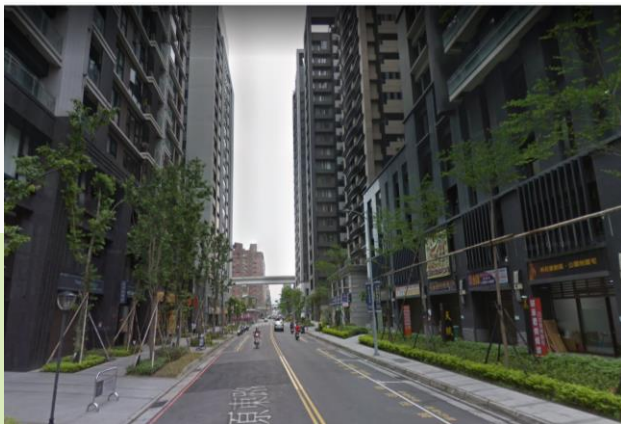
# 新北市主要道路兩側更新願景

提升都市  
景觀風貌



確保災害  
防救動線

提供友善  
人行環境



促進沿街  
商業串連



簡報結束  
敬請指教