

都市更新宣導及社區輔導



主辦機關：新北市政府都市更新處

執行單位：社團法人新北市都市更新學會

中華民國100年7月21日



簡報大綱



- 一、認識都市更新
- 二、什麼是權利變換
- 三、整建維護
- 四、自主更新
- 五、綜合討論

認識都市更新



- 一、什麼是都市更新
- 二、都市更新相關法令
- 三、都市更新好處多
- 四、都市更新辦理內容

什麼是都市更新

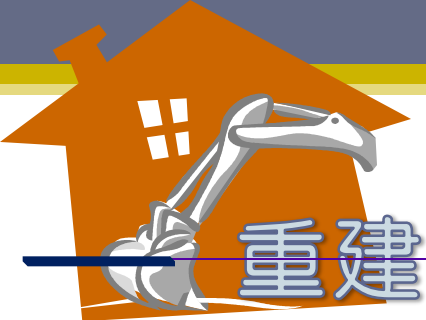


依據都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施「**重建**」、「**整建**」、「**維護**」的都市改造方案。

建築物之
拆除與新建

建築物之改
建及修建或
充實其設備

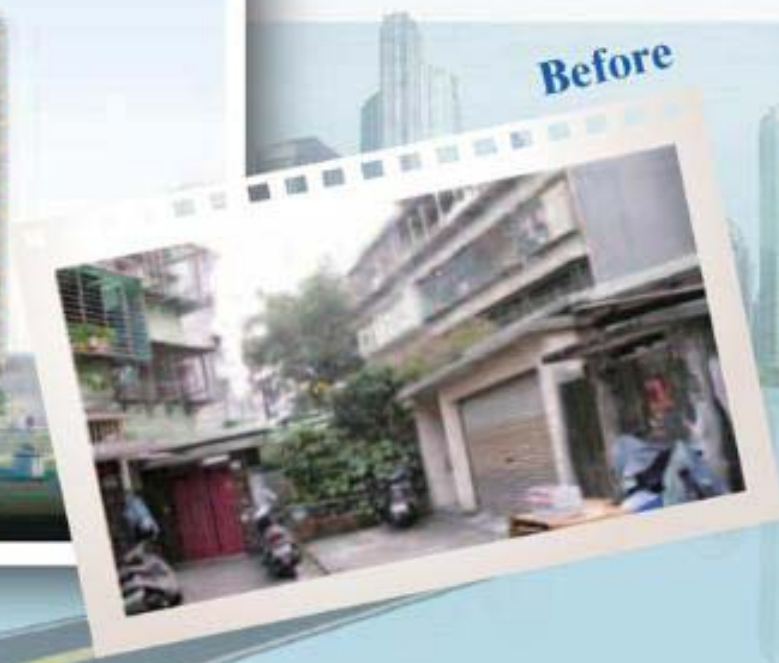
加強更新範圍內
之土地使用
及建築管理



什麼是都市更新



建築物之拆除與新建





什麼是都市更新



整建後



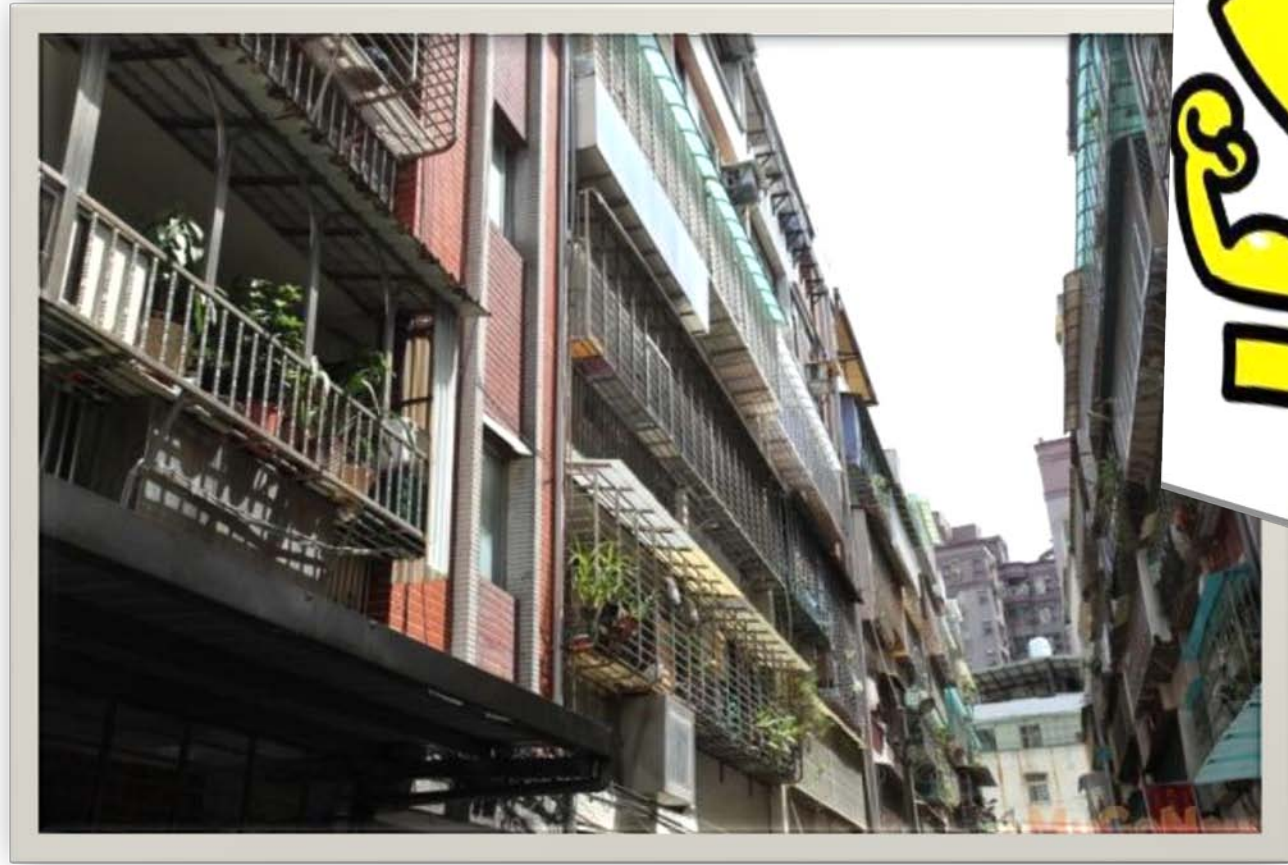
建築物之改建及修建或充實其設備



什麼是都市更新



加強更新範圍內之土地使用及建築管理



都市更新法令說明



中央法令

- 一、都市更新條例
- 二、都市更新施行細則
- 三、都市更新權利變換實施辦法
- 四、都市更新容積獎勵辦法
- 五、都市更新事業接管辦法
- 六、都市更新事業優惠貸款要點
- 七、都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法
- 八、都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法

註：相關法規內容可至新北市都市更新處查詢

http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/41284/D.html

地方法令

- 一、新北市都市更新單元劃定基準
- 二、臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準
- 三、臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準
- 四、新北市都市更新審議原則
- 五、臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則
- 六、直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項新北市政府補充規定
- 七、新北市都市更新整建維護補助要點
- 八、新北市協助民間推動都市更新補助要點

都市更新地區與都市更新單元

都市更新地區

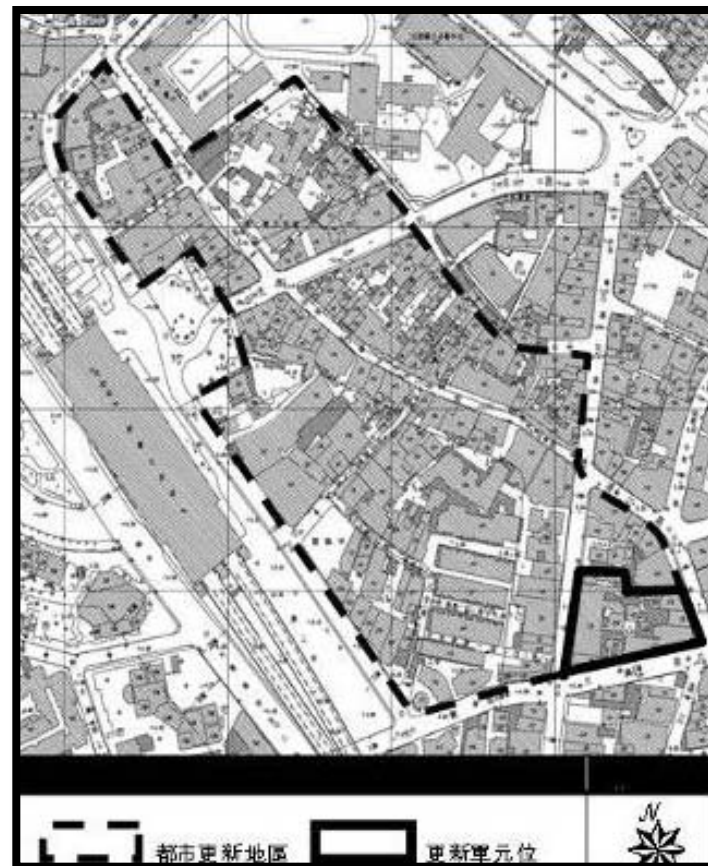
都市更新地區主要是由政府公告劃定，或符合一定規模及環境條件，亦可由民間建議政府劃定。

◎新北市政府公告劃定**52處**都市更新地區，可至
http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/33789/45576.html查詢劃定更新地區資料

(新北市政府城鄉發展局/都市更新處/更新發展科/都市更新劃定)

◎劃定都市更新地區好處

- 1.時程獎勵-**一年內**申請核准事業概要給予**8%**獎勵容積，**二年內**申請核准事業概要給予**7%**獎勵容積，**三年內**申請核准事業概要給予**6%**獎勵容積
- 2.劃定都市更新地區免依「**新北市都市更新單元劃定基準**」檢討地區環境評估指標
- 3.地主同意門檻低（人數**60%**、面積**66.7%**）



都市更新地區與都市更新單元

都市更新單元

都市更新單元是由**所有權人**依據「**新北市都市更新單元劃定基準**」提出申請，可單獨實施都市更新事業的範圍。



永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案位置示意圖

更新單元劃定評估指標

須符合三項以上

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標

- (一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。
- (二) 擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達30年以上其樓地板面積比例達1/2以上者。
- (三) 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達1/2以上。
- (四) 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達1/2以上。
- (五) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之1/2。
- (六) 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於4公尺，有礙救災作業進行者。
- (七) 擬申請之更新單元內有內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
- (八) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。
- (九) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者。
 1. 位於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）300公尺範圍內。
 2. 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200公尺範圍內
 3. 位於面積達1000平方公尺以上之廣場100公尺範圍內。
 4. 位於本府認定之更新策略地區範圍內。
- (十) 擬申請之更新單元面積在3000平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者

註：依據新北市都市更新單元劃定基準第8點

都市更新好處多



- 一、改善居住環境
- 二、容積獎勵
- 三、賦稅減免
- 四、其他優惠補助

都市更新好處多



一、改善居住環境

舊屋換新屋

改善整體
居住環境

提供停車位

提升整體
都市景觀



二、多數決機制

傳統合建→需所有土地和建物所有權人**100%同意**始能合建

都市更新→有**多數決**達到同意門檻即可依規定提出都市更新事業申請

都市更新好處多



相關稅賦減免項目，依都市更新條例第46條辦理

| 項目 | 條件 | 內容 |
|-------|---|-------|
| 地價稅 | 更新期間土地無法使用 | 免徵 |
| | 1. 更新期間可繼續使用 2. 更新後兩年 | 減半 |
| | 未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人之情形 | 依法課徵 |
| 房屋稅 | 更新後兩年 | 減半 |
| 土地增值稅 | 1. 實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者 2. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者 | 免徵 |
| | 1. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時 2. 不願參加權利變換而領取現金補償者 | 減徵40% |
| 契稅 | 實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者 | 免徵 |
| | 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時 | 減徵40% |

土地增值稅與契稅僅限以權利變換實施之都市更新案，才有優惠喔

都市更新好處多



四、其他優惠補助(一)

民衆**自主更新**可依「新北市協助民間推動都市更新補助要點」申請**280萬補助**

◎申請補助對象：依都市更新條例第10、11條劃定之都市更新單元，且以實施重建者為限。

◎申請補助項目及金額：

- 1.核准都市更新事業概要（30萬元）
- 2.核准設立都市更新團體（50萬元）
- 3.核准都市更新事業計畫（100萬元）
- 4.核准權利變換計畫（100萬元）

都市更新好處多



四、其他優惠補助(二)

民衆**整建維護**可依「新北市都市更新整建維護補助要點」申請補助

◎申請補助範圍：

- 1.一般地區：位於都市計畫範圍內，且屋齡達20年以上之建物。
 - (1) 連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上。
 - (2) 三層樓以上雙拼式建築物二棟以上。
 - (3) 六層樓以上整幢建築物。
- 2.策略地區：至少一棟合法建物為申請單位。
- 3.僅設置無障礙設施(含電梯)：位於都市計畫範圍內，且屋齡達20年以上之集合住宅建築物，並以一棟為申請單位。

◎申請補助項目及金額：

- 1.一般地區：總經費50%，最高上限1千萬。
- 2.策略地區：總經費75%，最高上限1千萬。

都市更新辦理內容



各階段實質內容

(各階段計畫)

事業概要

計畫構想

更新單元劃定
參與更新意願初探
未來規劃構想

確定更新單元

事業計畫

實質規劃

確定實施者
申請容積獎勵
建築設計規劃
財務計畫
拆遷安置規劃

確定建築量體設計

權利變換
計畫

房地分配

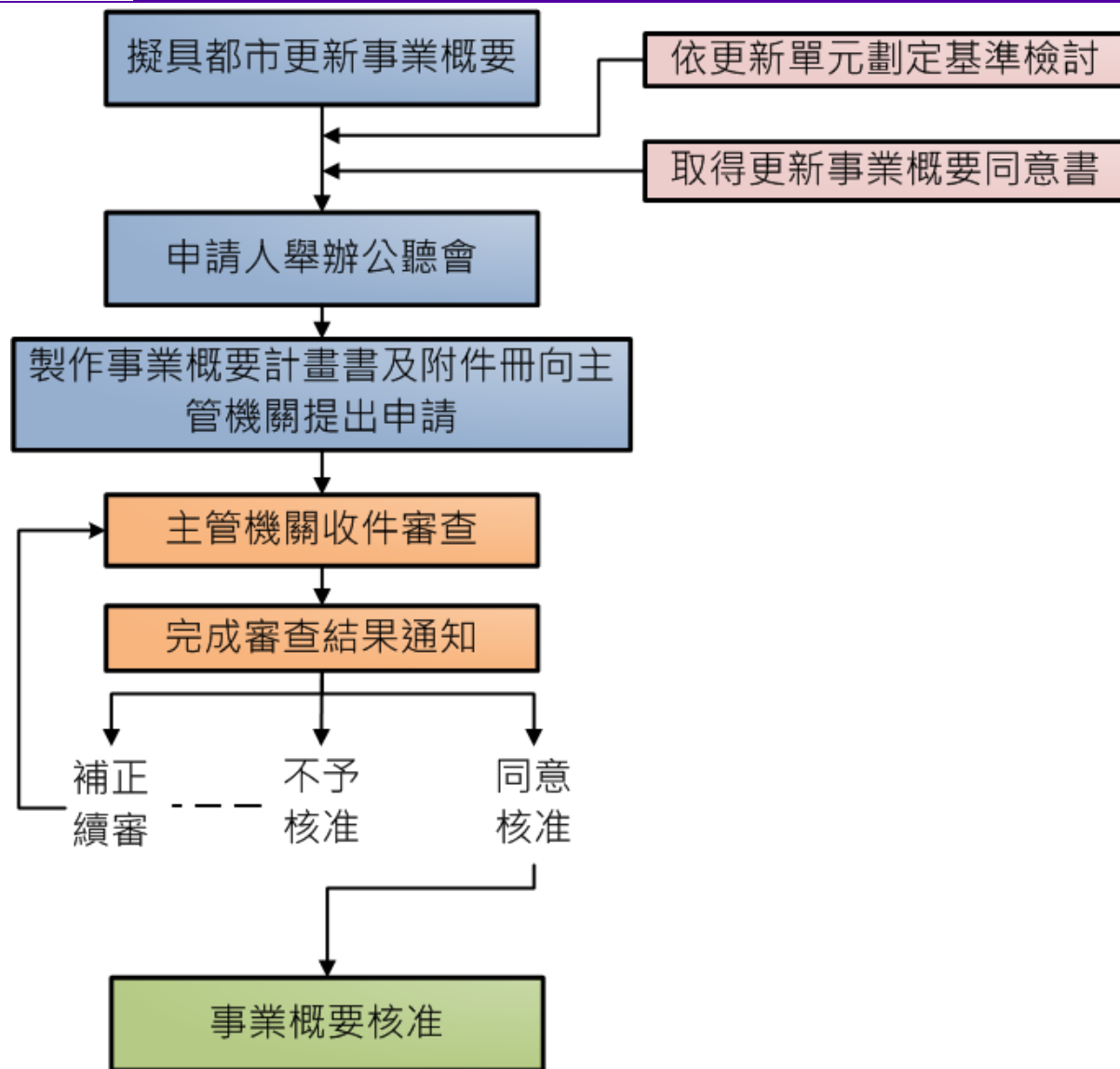
權利價值評估
選配意願
申請分配
拆遷安置計畫

確定房地分配

都市更新辦理內容

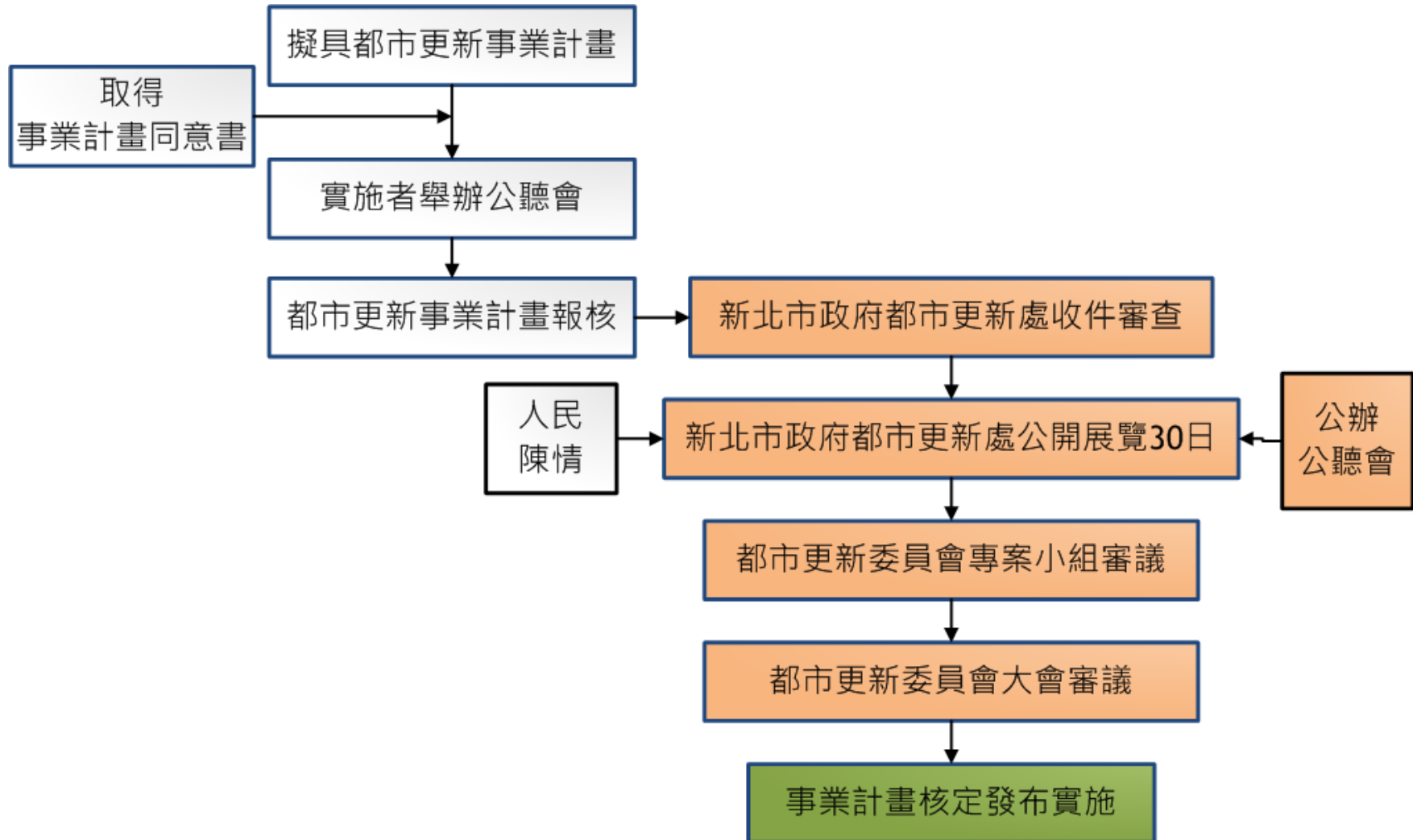


事業概要办理流程



都市更新辦理內容

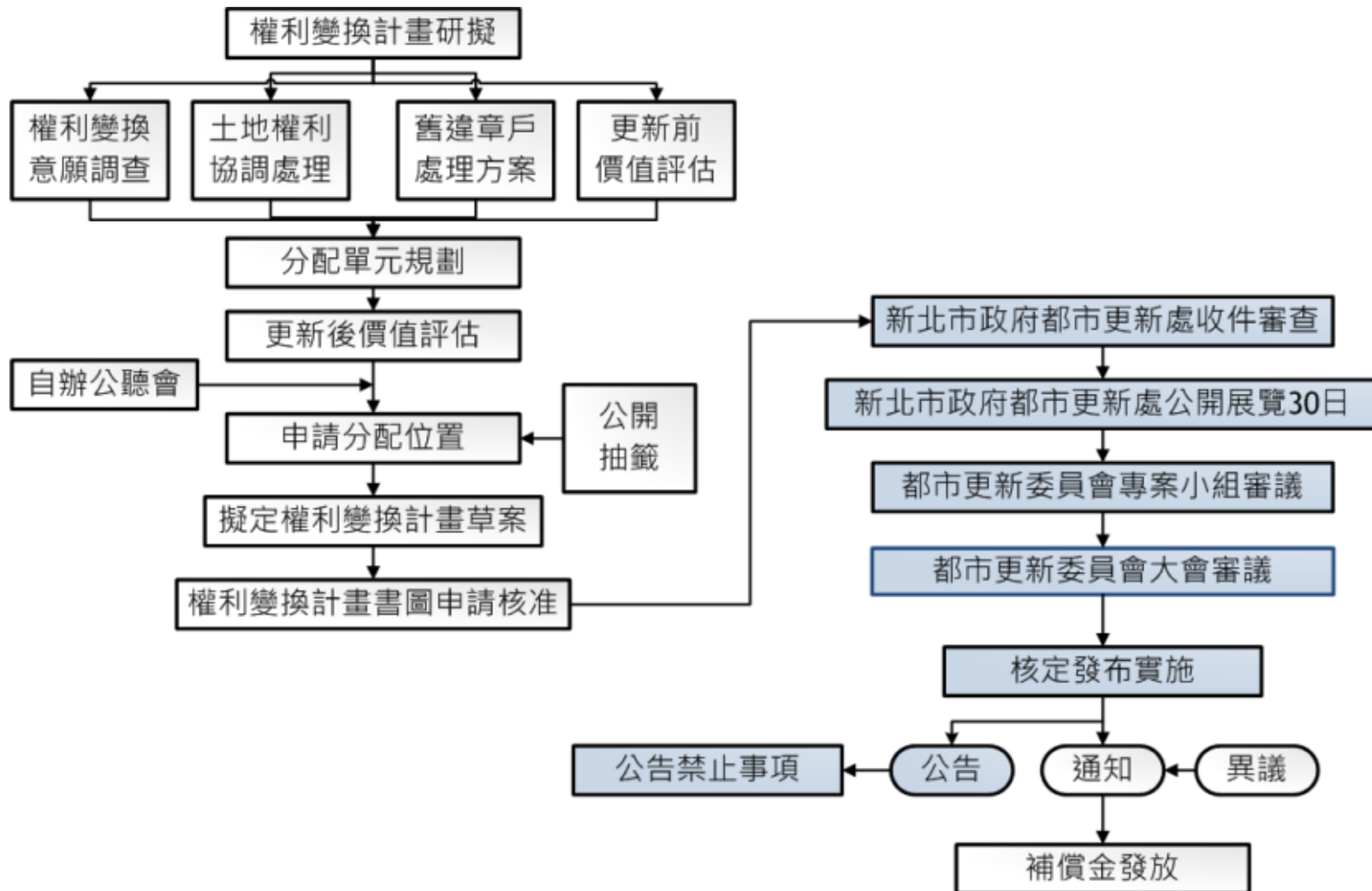
事業計畫辦理流程



都市更新辦理內容



權利變換計畫办理流程



都市更新實施者



何謂實施者：實施都市更新事業之機關、機構或團體

◎成立更新團體—由土地及合法建物所有權人組成都市更新會，
自行實施

逾七人之土地及合法建築物所有權人，依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准

◎建商--由土地及合法建物所有權人委託『都市更新事業機構』
辦理。

依都市更新條例第14條-都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限

都市更新實施同意比例



| 同意門檻比例 | 事業概要 | 事業計畫 | | 權利變換計畫 |
|----------------------|-----------|------------|------------|--------|
| | | 更新地區內 | 更新地區外 | |
| 土地及合法建物所有權 人數 | 1/10(10%) | 3/5(60%) | 2/3(66.7%) | 無門檻限制 |
| 土地及建物樓 地板面積 | 1/10(10%) | 2/3(66.7%) | 3/4(75%) | 無門檻限制 |

都市更新事業概要同意書格式

新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新 **事業概要** 同意書

本人○○○擬申請「新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」，並選定□□□為代表，向新北市政府申請核准，同意參與本案產權如下：

一、土地

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 土地面積 (m ²) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積 (m ²) | | | |

二、建物

| | | | | |
|----------------------------|----------|------------|--|--|
| 建 號 | | | | |
| 建物門牌 | | | | |
| 基地 | 地 段 | | | |
| | 小 段 | | | |
| | 地 號 | | | |
| 樓地板面積 (m ²) | 共同使用部分 | 主建物總面積 (A) | | |
| | | 附屬建物面積 (B) | | |
| | | 面積 (C) | | |
| | 權利範圍 (D) | 持分面積 | | |
| | | E=C*D | | |
| | | 權利範圍 (F) | | |
| 持分面積 (m ²) | | | | |
| (A+B+E)*F | | | | |

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

人印
簽署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

■本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於□□□代表申請之「新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」使用，禁止移作他用。

注意事項：

- 1.同意以都市更新方式進行重建
- 2.同意事業概要的規劃方向、原則及範圍
- 3.事業概要同意書上記載該所有權人所持有或持分的土地及(或)建築物部分的面積，如超過二筆以上時，應予以合計其持分總面積。
- 4.填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，不需提供任何證件影本給實施者

都市更新事業計畫同意書格式



擬定新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新 **事業計畫** 案同意書

本人○○○同意下列持有之土地及合法建築物參與 擬具之『新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』。

一、土地

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地 段 | | | |
| 小 段 | | | |
| 地 號 | | | |
| 土地面積 (m ²) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積 (m ²) | | | |

二、建物

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|----------|---------------|--|--|--|
| 建 號 | | | | | | | |
| 建物門牌 | | | | | | | |
| 基地 | 地 段 | | | | | | |
| | 小 段 | | | | | | |
| | 地 號 | | | | | | |
| 樓地板面積 (m ²) | 主建物總面積 (A) | 面積 (C) | 權利範圍 (D) | 持分面積 E=C*D | | | |
| | | | | | | | |
| | | 附屬建物面積 (B) | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 權利範圍 (F) | | | | | | |
| 持分面積 (m ²) (A+B+E)*F | | | | | | | |

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人印
簽署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於 擬具之『新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

注意事項：

1. 確定實施者

2. 同意事業計畫的實質規劃設計內容

3. 簽署事業計畫同意書後，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於**公開展覽期滿前**撤銷同意書

4. 填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，不需提供任何證件影本給實施者

都市更新實施方式



協議合建及權利變換

| 類別 | 協議合建 | 權利變換 |
|------|-------------------------------------|--|
| 分配方式 | 協議 | 估價 |
| 條件 | 全體 所有權人同意 | 估價與分配 需經委員會審議 |
| 說明 | 擬定都市更新事業計畫，經市政府核定即可申請 建照 | 將更新前的權利價值，透過容積獎勵及共同負擔、轉換分配更新後的 權利價值 之房地 |
| 優點 | 無需經市政府審議，時程較 短 | 估價機制使權利的估算與分配能 公開透明且有保障 |
| 缺點 | 涉及私契約權利價值分配部分，非屬更新委員會審議範圍，無公開透明且無保障 | 需經市政府審議，時程較久 |

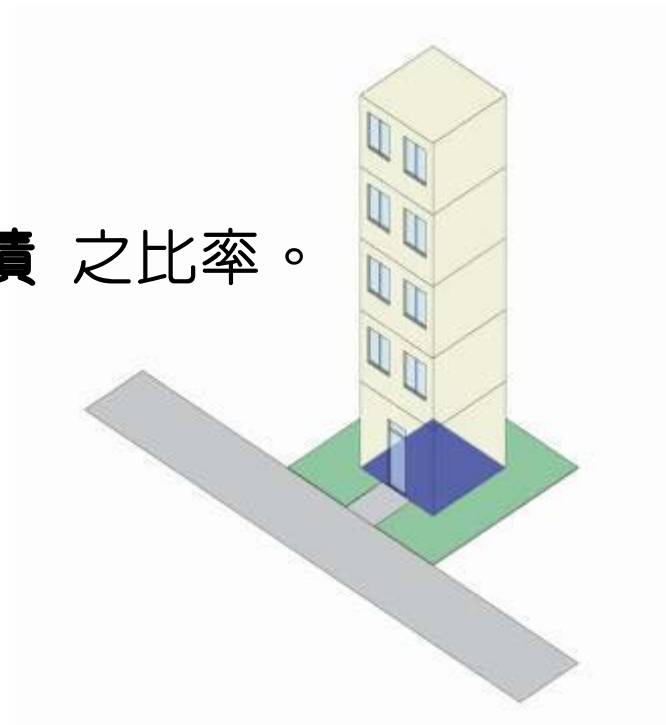
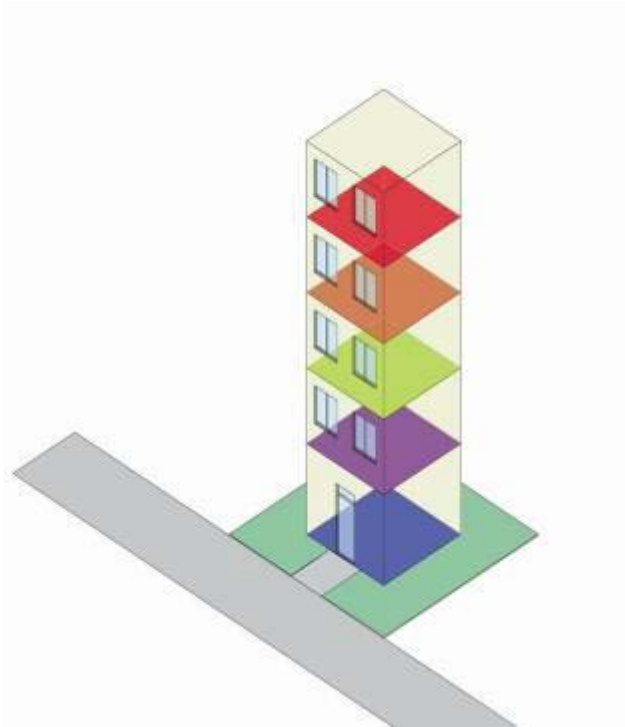
認識容積率及建蔽率



什麼是建蔽率？容積率？

建蔽率：

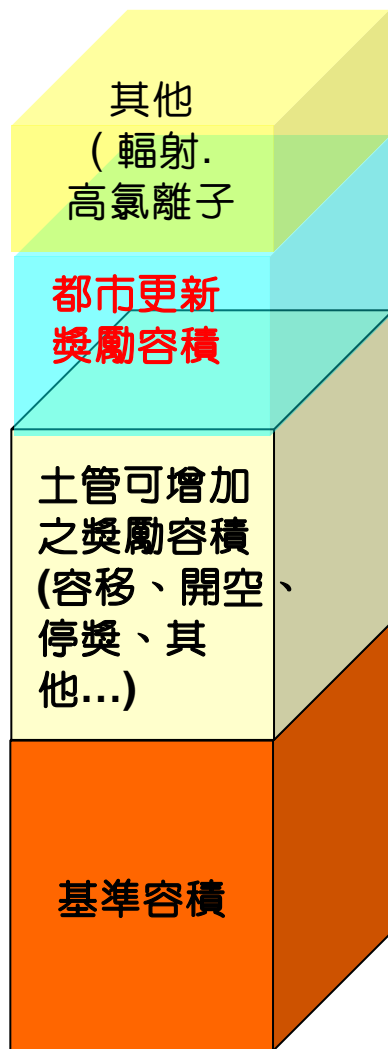
建築面積 佔 基地面積 之比率。



容積率：

**基地內建築物 總樓地板面積 與
基地面積之比。**

容積結構



增加原容積率之 30 %

- 策略地區上限 100%
- 一般地區上限 50%

- 距捷運站 300m 範圍內，為基準容積率之 100 %。
- 距捷運站 300~500m 範圍內，為基準容積率之 80 %。
- 距捷運站 500m 範圍外，為基準容積率之 50 %。
- 容積移轉上限 40 %

板橋、中和、永和、(住)300%

三重、新莊、新店 (商)440%-460%

- 建築基地未臨接8公尺以上計畫道路者，
基準容積率住宅區為200%，商業區為320%。

其他地區 (住)200-260%

(商)280%-380%

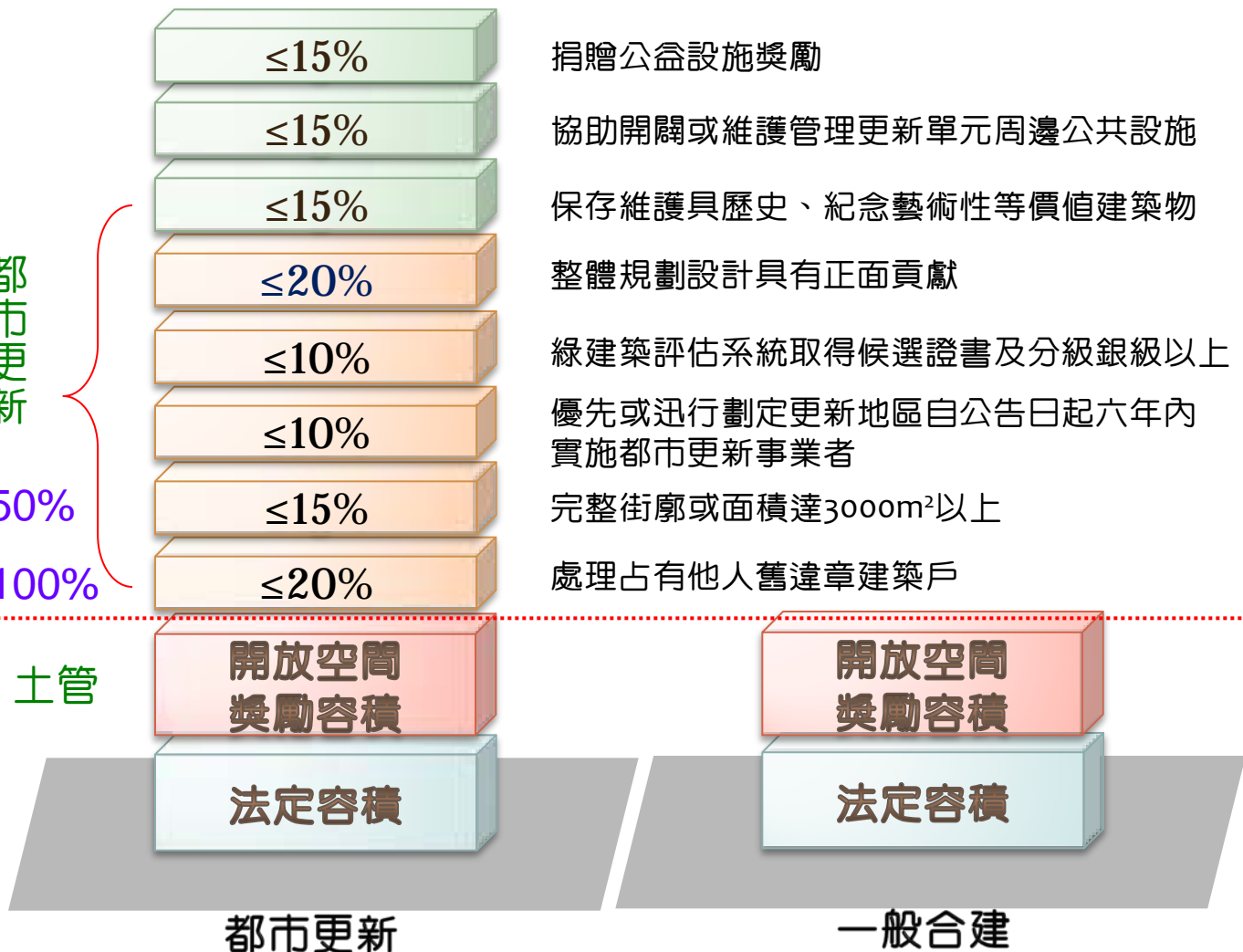
容積獎勵如何計算

都市更新容積獎勵 項目內容

都市更新
容積獎勵

一般更新地區:上限50%

策略更新地區:上限100%



權利變換

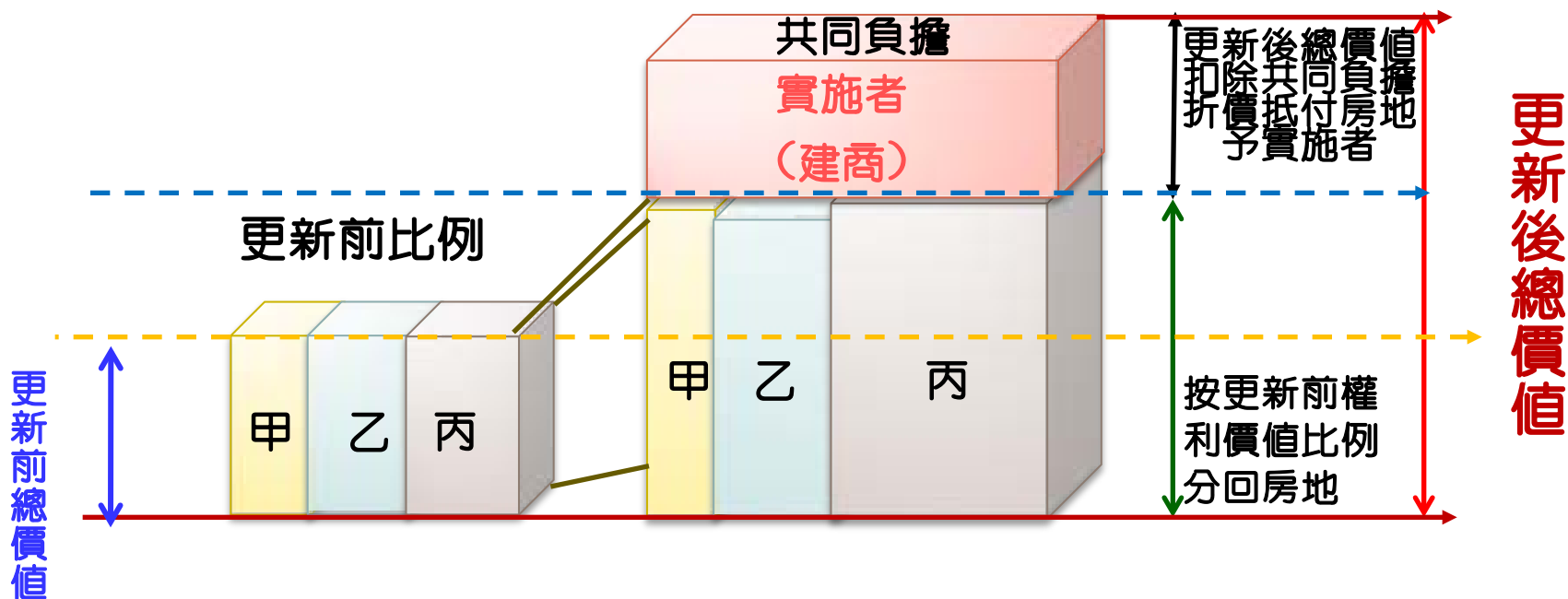


- 一、權利變換意義
- 二、共同負擔
- 三、信託

權利變換意義

權利變換

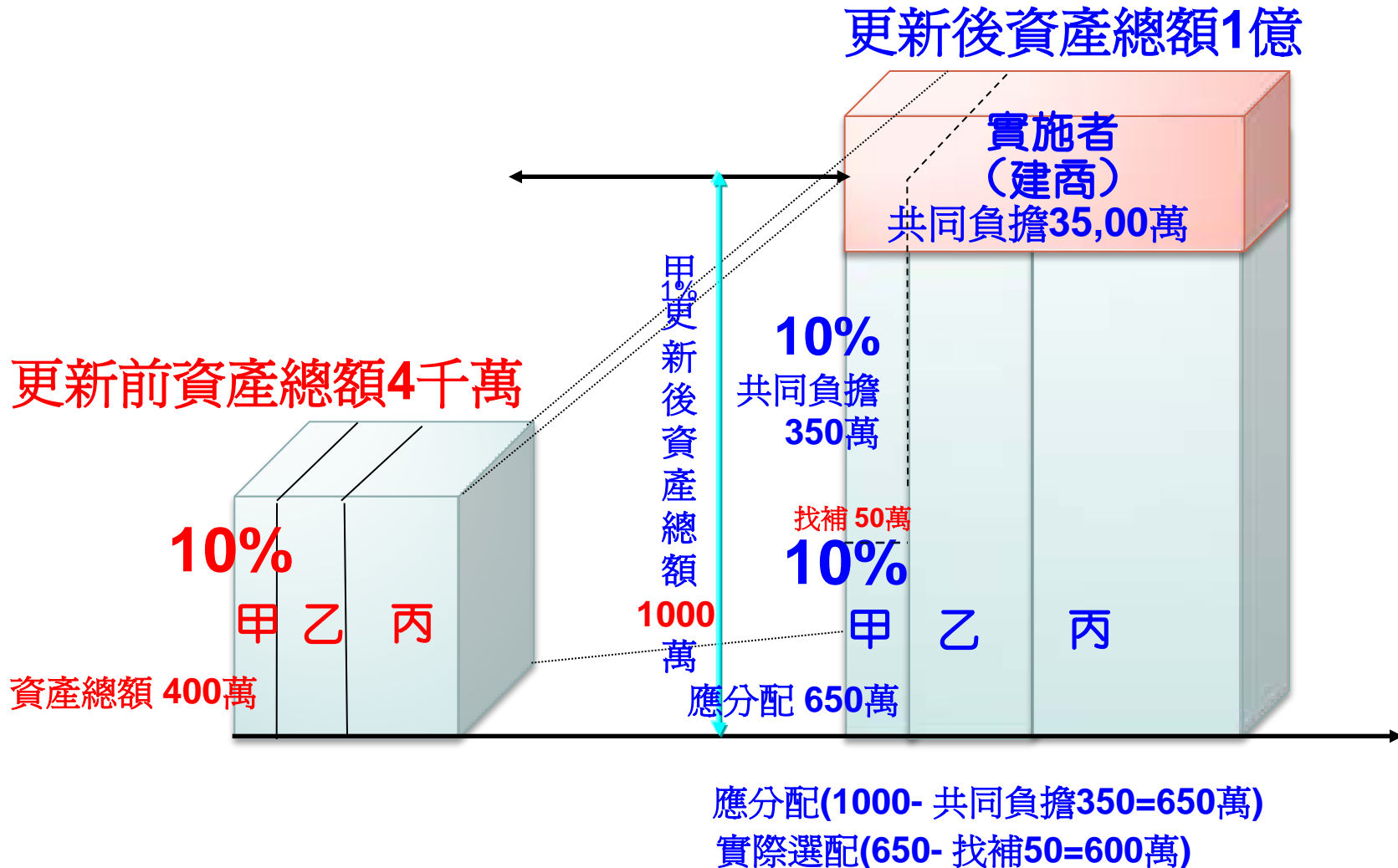
- ◎係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ◎都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



權利變換意義



案例試算



共同負擔



- ◎辦理都市更新所產生之相關費用，由**實施者先行支付**，再由地主依更新後房地折價抵付予實施者
- ◎共同負擔費用提列，由實施者依「**臺北縣都市更新權利換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則**」，將共同負擔項目列權利變換計畫書內，經審議委員會審議，檢核都市更新的成本是否合理，以確保所有權人之權益
- ◎共同負擔提列項目包括**工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用**

爲什麼辦理信託



● 資金信託

由受託人控管信託專戶資金動支情形專款專用於本工程，財務透明度提高，**資金無法挪用，政府較爲控管。**

● 土地信託 (不一定是必要的)

更新期間較長，可利用信託財產獨立特性，排除部份地主因後來發生債務問題導致土地被查封，影響更新工程之執行。

爲什麼辦理信託



信託的保障

- 興建資金由受託銀行控管，專款專用，增加透明度
- 受託人需將**信託財產分別管理**
- 避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的
- 屬於信託財產之**債權**(如銀行存款)**不得與非屬信託財產之債務**(如受託人自身之銀行貸款)**互相抵銷**
- 依法信託財產不得強制執行，且信託關係不因委託人死亡、破產或喪失行爲能力而消滅

整建維護



- 一、何謂整建維護
- 二、法令依據
- 三、整建維護案例介紹

何謂整建維護



依都市更新條例**第四條**

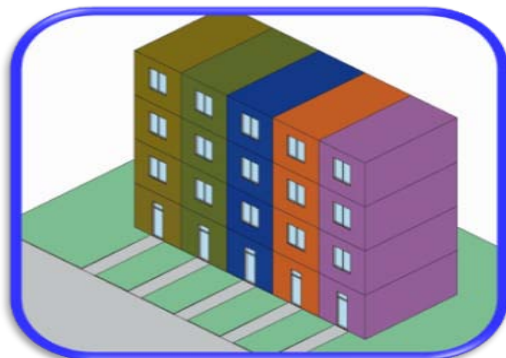
整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

新北市都市更新整建維護補助要點

申請規模:

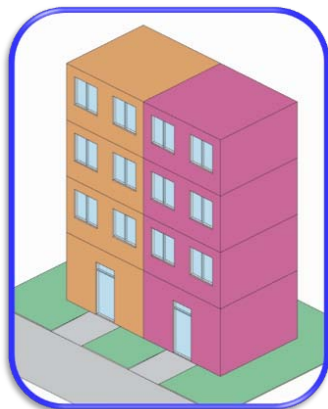
◎樣態1：**一般地區**:位於本市都市計畫區域內，符合屋齡達二十年以上之合法建築物，以下列情形之一為申請單位:



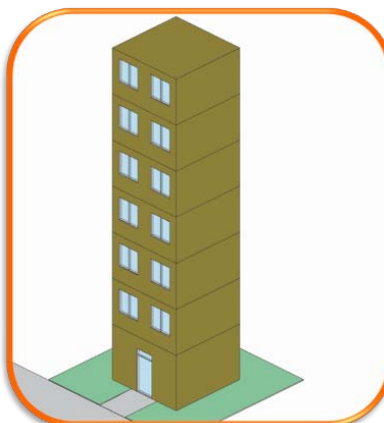
●連棟透天式建築物連續達五棟以上



●獨棟透天式建築物連續達五棟以上



●三層樓以上雙拼式建築物二棟以上



●六層樓以上整幢建築物

新北市都市更新整建維護補助要點

申請規模：

- ◎樣態2 - **整建維護策略地區**：至少以一棟之合法建築物為申請單位。
- ◎樣態3：僅設置無障礙設施(含電梯)位於本市都市計畫區域內，**屋齡達二十年以上之合法四、五層樓集合住宅建築物**，僅**申請增設昇降設備補助**者，得以一棟為申請單位。

新北市都市更新整建維護補助要點

申請資格：

- (一)申請者由都市更新條例所稱實施者為之，其條件應符合都市更新條例第3條第4款及第14條規定。
- (二)申請範圍內土地及合法建築物所有權人。
- (三)依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。
- (四)依有關法規規定設立之團體或專業機構。

補助額度：

- (一)整建維護策略地區：以不逾核准補助項目總經費75%及新台幣1000萬元為限。
- (二)一般地區：以不逾核准補助項目總經費50%及新台幣1000萬元為限。

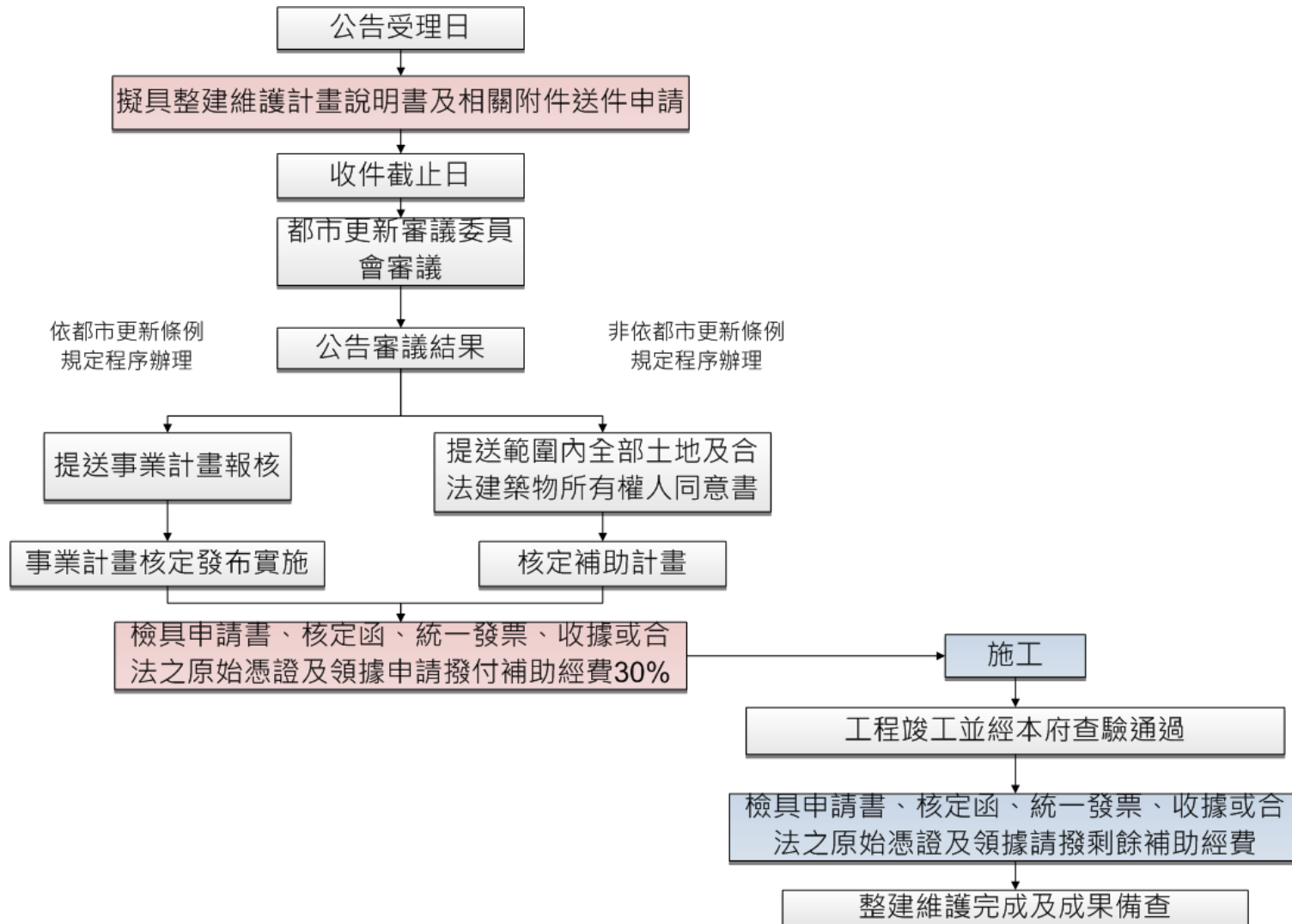
新北市劃定都市更新整建維護策略地區

整建維護策略地區，以75%為上限，補助金額不得逾新台幣 1000萬元

| 編號 | 區域 | 位置 |
|----|----|---------|
| 1 | 新莊 | 中港大排兩側 |
| 2 | | 中正路兩側 |
| 3 | | 新莊老街兩側 |
| 4 | 新店 | 埡公圳圳道兩側 |
| 5 | 汐止 | 中正路兩側 |
| 6 | 板橋 | 道民大道兩側 |
| 7 | 鶯歌 | 文化路兩側 |
| 8 | 淡水 | 中正路兩側 |

至少以一棟之合法建築物為申請單位

新北市劃定都市更新整建維護流程



老屋拉皮 換新裝嚕!

98、99年內政部「建築風貌環境整建示範計畫」補助新北市公有建築物共 **22** 案。

Before



After



現代簡約

汐止地政事務所

Before



After



地中海風情

金山分局大鵬派出所

老屋拉皮 換新裝嚕!



拉皮後



自主更新



- 一、自主更新定義
- 二、自主更新流程
- 三、自主更新與委辦實施更新的差異

自主更新定義



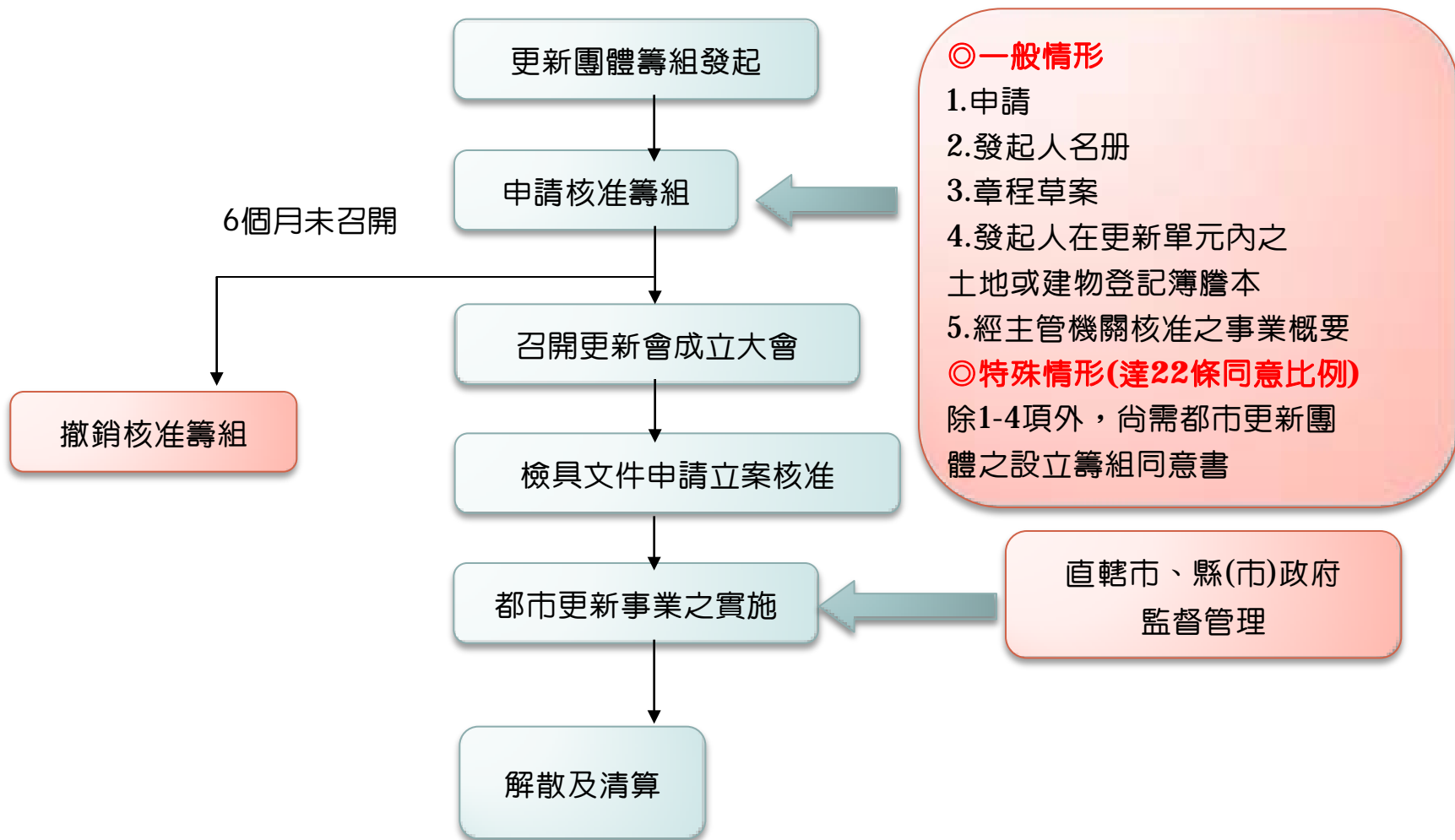
定義：

依都市更新條例第15條—逾七人之土地及合法建築物 所有權人依第十條 及 第十一條規定自行實施都市更新事業時，

- 1.應組織更新團體，
- 2.訂定章程載明下列事項，
- 3.申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准

更新團體辦理都市更新組織流程

更新團體組成流程圖



自主更新有補助唷！

補助費用(280萬元)撥款流程

概要申請人
(地主)

概要核定 (人,面積>30%)
(30萬元)

籌組更新會

更新會設立核准設立
(50萬元)

事業計畫 核定
(100萬元)

權利變換計畫 核定
(100萬元)

註-依據新北市協助民間推動都市更新補助要點

自主更新優點



| 項目 | 自主更新 | 委託實施者 |
|------|-------------------------|---------------------|
| 辦理主體 | 更新會(自主) | 實施者(投資建商) |
| 房屋分配 | 扣除更新成本負擔外 更新後其餘數全歸地主 | 列有合理利潤 風險管理(係數) |
| 資金負擔 | 更新會負責籌措 | 實施者負責籌措 |
| 整合地主 | 自行整合作業 | 實施者負責作業 |
| 稅捐 | 採權利變換免稅 出售獎勵坪數免繳稅 | 權利變換有減免稅負 採合建要繳稅 |

結論

【民辦為主 + 公辦為輔】

把制度設好

把環境設好

把條件設好

全市普及、民眾參與

全民都更

都市更新諮詢服務



新北市政府都市更新處

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號29樓

聯絡電話：1999(新北市境內均可)

(02)2960-3456 分機：4832~4849

網址：<http://www.planning.ntpc.gov.tw>

社團法人新北市都市更新學會

會址 / 新北市板橋區民生路一段33號8樓

電話 / (02)2959-9009 傳真 / (02)2957-2507

網址：<http://www.ntura.org.tw/>

E-mail / tura.aa@msa.hinet.net

★辦理都市更新過程如遭暴力介入，應即與警方聯繫，
連絡專線電話：110或(02)2272-0220

綜合討論

