

# 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103年9月 印製**



# 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

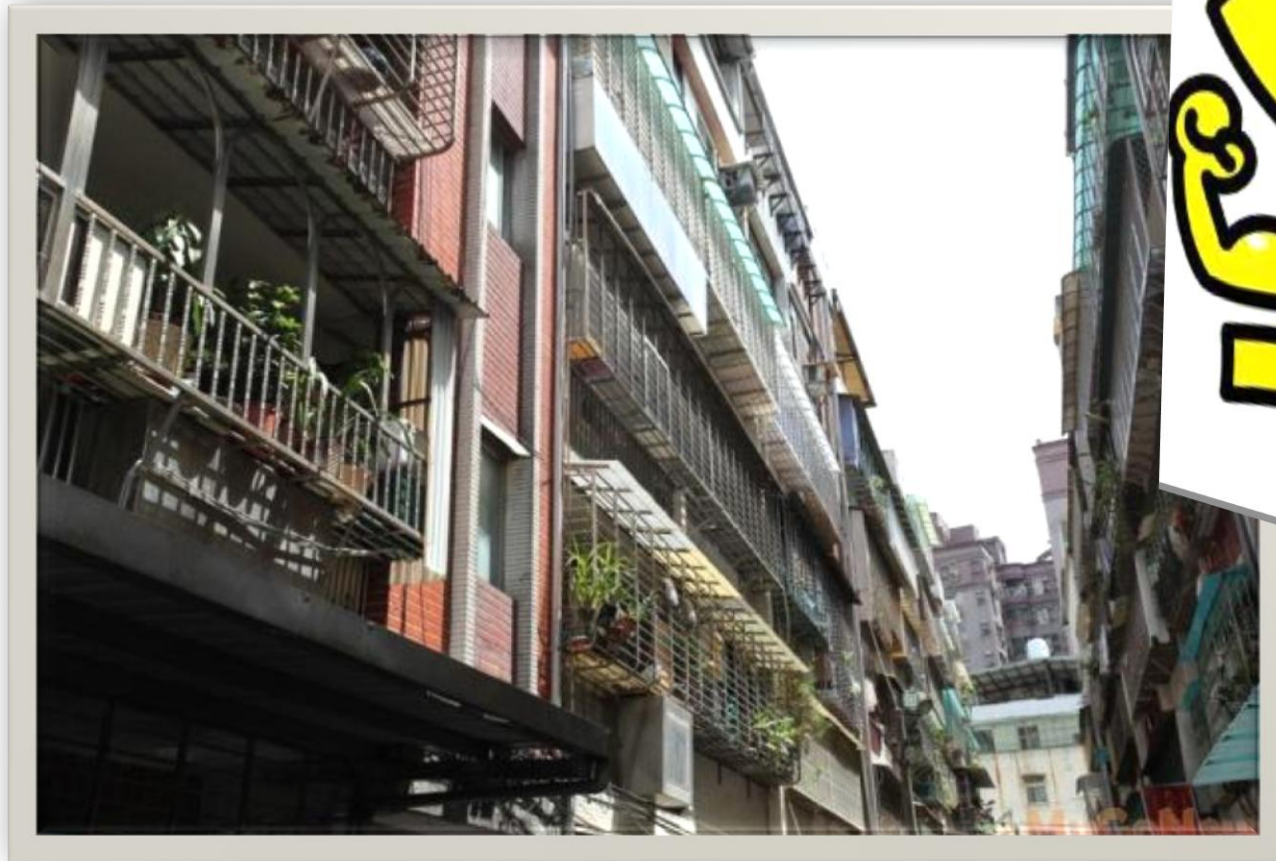


維護

# 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	地方法令
<ul style="list-style-type: none"><li>一、都市更新條例</li><li>二、都市更新施行細則</li><li>三、都市更新權利變換實施辦法</li><li>四、都市更新容積獎勵辦法</li><li>五、都市更新事業接管辦法</li><li>六、都市更新事業優惠貸款要點</li><li>七、都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法</li><li>八、都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>一、新北市都市更新單元劃定基準</li><li>二、臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準</li><li>三、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準</li><li>四、新北市都市更新審議原則</li><li>五、新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表</li><li>六、新北市都市更新案件審查收費標準</li><li>七、新北市都市更新案件審查作業要點</li><li>八、新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點</li><li>九、新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點</li><li>十、新北市協助民間推動都市更新補助要點</li></ul>
<p>註：相關法規內容可至新北市都市更新處查詢</p> <p><a href="http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/S/G/43617/48580.html">http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/S/G/43617/48580.html</a></p>	



# 都市更新地區與都市更新單元

**都市更新地區**- 主要是由政府公告劃定，若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**66處**都市更新地區，可至 [http://www.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2991/SG/49225/D.html](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/49225/D.html)查詢劃定更新地區資料。

網站連結-(新北市政府都市更新處/施政成果/劃定更新地區)

## ◎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

都市更新單元係由**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。



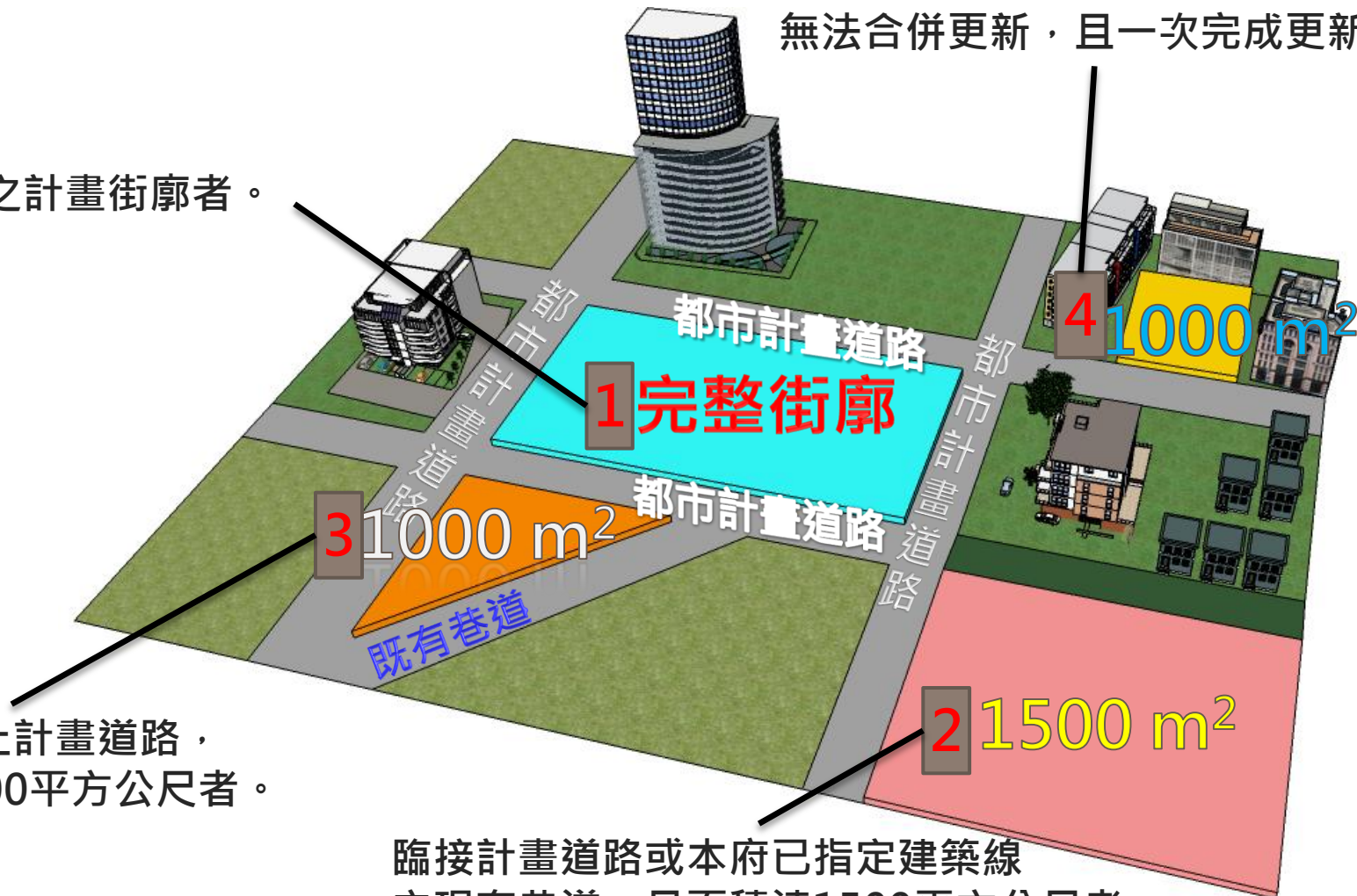
永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案位置示意圖

# 新北市都市更新單元劃定基準

## 更新單元面積規定

相鄰土地業已開發完成，  
無法合併更新，且一次完成更新者

為完整之計畫街廓者。



臨接二條以上計畫道路，  
且面積達1000平方公尺者。

臨接計畫道路或本府已指定建築線  
之現有巷道，且面積達1500平方公尺者。

# 新北市都市更新單元劃定基準

## 更新單元面積規定

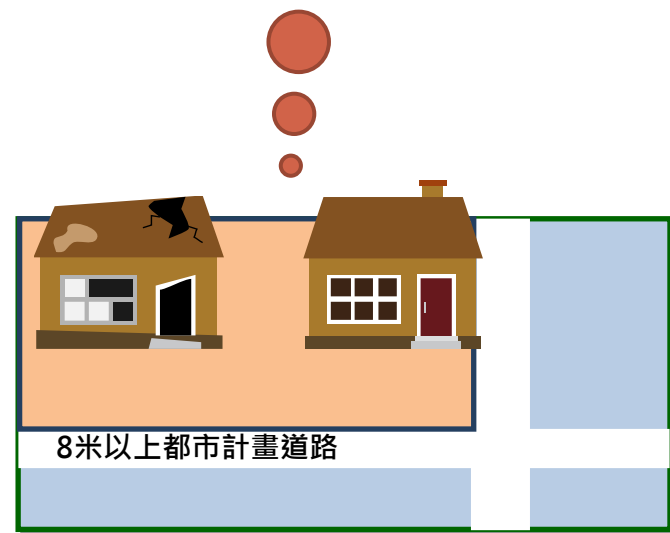
相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 $1,000\text{m}^2$ 且一次完成更新者，或其面積達 $500\text{m}^2$ 且更新單元內之土地有下列情形之一者：

- (一)經政府代管。
- (二)依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。
- (三)祭祀公業土地。
- (四)日據時期會社或組合名義登記。
- (五)以神明會名義登記。
- (六)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。

面積達 $500\text{m}^2$ ，有下列情形之一，並經**新北市都市更新審議委員會**同意者：

- (一)更新單元內4樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積 $1/2$ 。
- (二)合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積 $1/3$ ，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和 $1/2$ ，且實施方式採100%協議合建者。
- (三)更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。
- (四)更新單元內夾雜公有土地者。

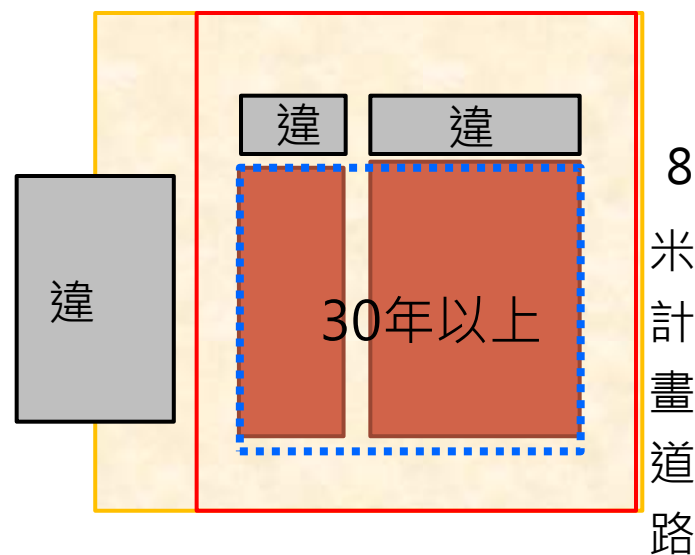
103年5月1日後，  
面積達 $500\text{m}^2$   
亦可推動  
都市更新



# 新北市都市更新單元劃定基準

## 更新單元現有建物規定

- 屋齡達30年之建物（含違建）  
投影面積應達所有建築物總投影面積1/2
- 建物投影面積佔更新單元面積  
比例規定：
  - 一般地區 $\geq 1/3$
  - 法定山坡地 $\geq 1/2$
  - 完整街廓或產權疑義之土地 $\geq 1/4$



$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{合法建築原建照面積}} + \boxed{\text{81.1.10前之違建投影面積}} \\
 \hline
 \boxed{\text{更新單元面積}}
 \end{array}$$

# 更新單元劃定評估指標 須符合二項以上

## 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、石造及三十年以上加強磚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無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達1/2以上。
- (三)擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達1/2以上。
- (四)擬申請之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法定容積。
- (五)擬申請之更新單元符合下列規定之一者：
  - 1.非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。
  - 2.工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達8公尺。
- (六)擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：
  - 1.計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺，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。
  - 2.計畫道路以外者：面積達200平方公尺或該公共設施用地之50%。
- (七)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。
- (八)擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者。
- (九)擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：
  - 1.更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：
    - (1)於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七〇一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。
    - (2)建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達1/2以上。
  - 2.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公尺之幢數比例達2/3以上。

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、多數決機制
- 三、賦稅減免
- 四、政府為人民把關
- 五、優惠補助
- 六、容積獎勵

# 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



## 三、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.更新後兩年未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人之情形	減半 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、政府為人民把關- 新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

### 實施者五大服務

項目	規範內容	時間點
1. 設立個案專線電話	實施者應設立個案專線電話提供權利人諮詢服務	自辦公聽會前設立公聽會時說明
2. 寄送資料及內容	各階段自辦公聽會實施者應寄送資料內容、表明內容	自辦公聽會時
3. 架設個案網站	申請人或實施者應架設個案專屬網站之時間及內容（含公眾版及權利人版）	事業概要：核准前 事業計畫：公展前 權變計畫：公展前
4. 提供計畫書內容	權利人得向本處申請概要、事業計畫、權利變換計畫書	視個案需求
5. 提供書面或到場諮詢服務	通知申請人或實施者提供書面資料或於一定時間、地點向權利人諮詢說明	視個案需求

# 都市更新好處多



## 四、政府為人民把關

### 溝通平台

新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組

提供所有權人及實施者間良性溝通管道，得召開協調或諮詢會議協調相關事宜，就雙方爭議事項予以協調或諮詢。

以公正立場，提供專業諮詢，不介入雙方契約之私權爭議，其協調或諮詢結論將提供都市更新審議委員會審議之參考。

欲申請此小組之協調或諮詢，應以已辦竣事業計畫自辦公聽會之案件為限。

協調諮詢範圍包含以下：

- a. 都市更新之程序、更新單元範圍、建築規劃、容積獎勵、權利價值查估、選配程序等相關事項。
- b. 新北市都市更新審議委員會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。
- c. 其他都市更新相關法規所定之內容。

# 都市更新好處多



## 五、優惠補助

※**中央**：依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」申請重建、整建或維護補助

※**新北市政府**：

重建：依「新北市協助民間推動都市更新補助要點」申請補助

整維：依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」申請補助



**中央與地方的補助不能重複申請喔**

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

[http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=article&id=13400&Itemid=57](http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=13400&Itemid=57)

新北市協助民間推動都市更新補助要點

<http://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150022>

新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點

<http://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150021>

# 都市更新好處多

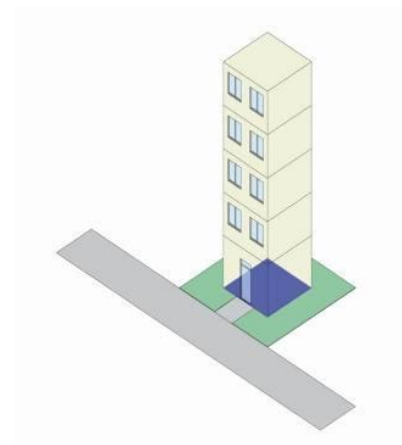


## 六、容積獎勵

認識建蔽率？容積率？

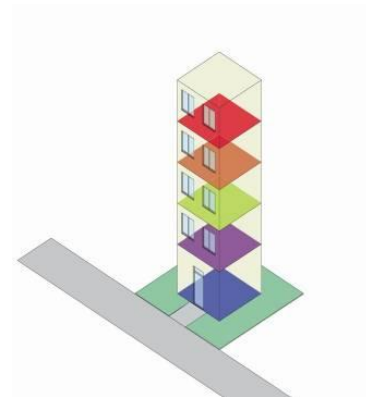
建蔽率：

建築面積 佔 基地面積 之比率。

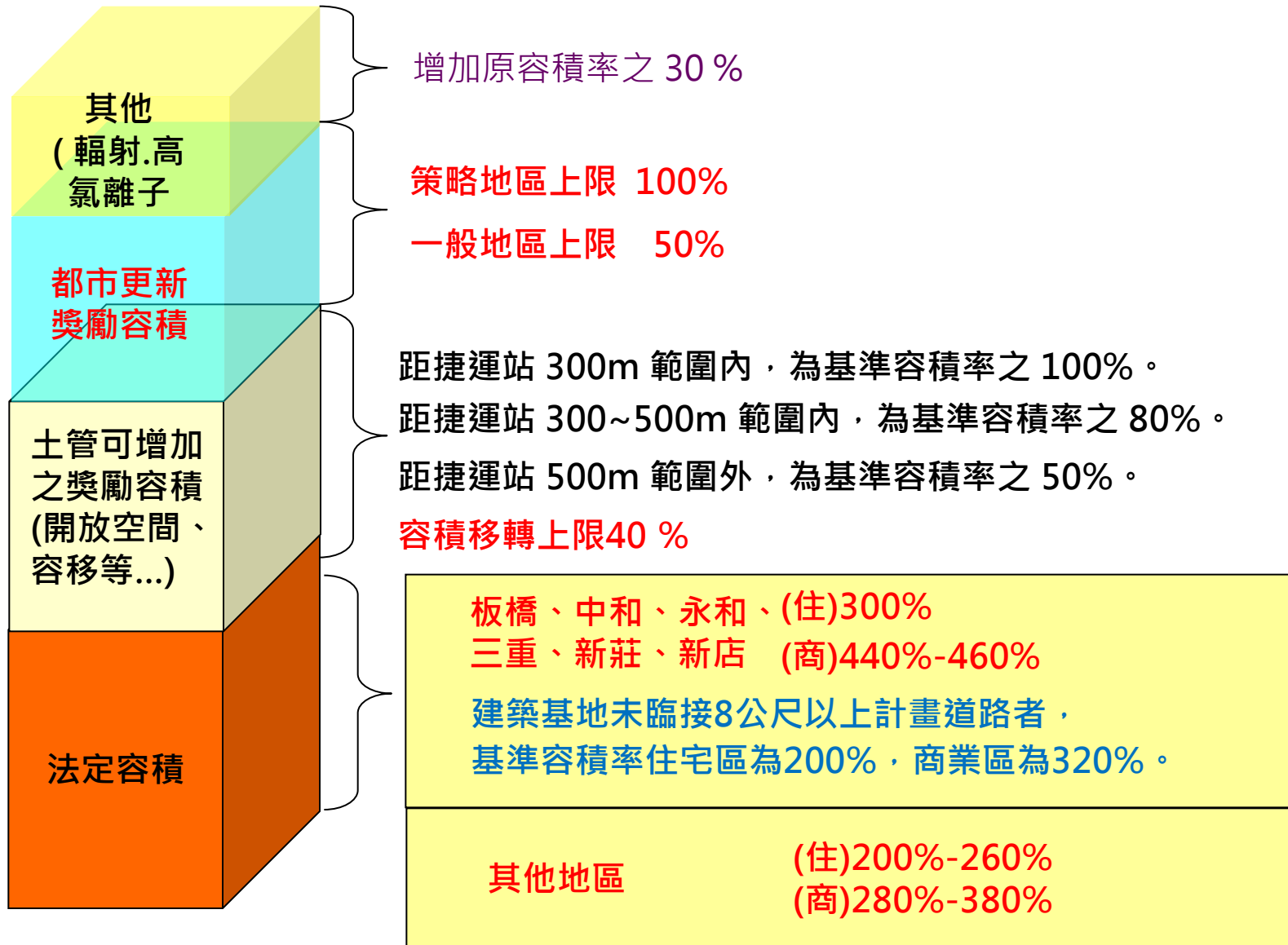


容積率：

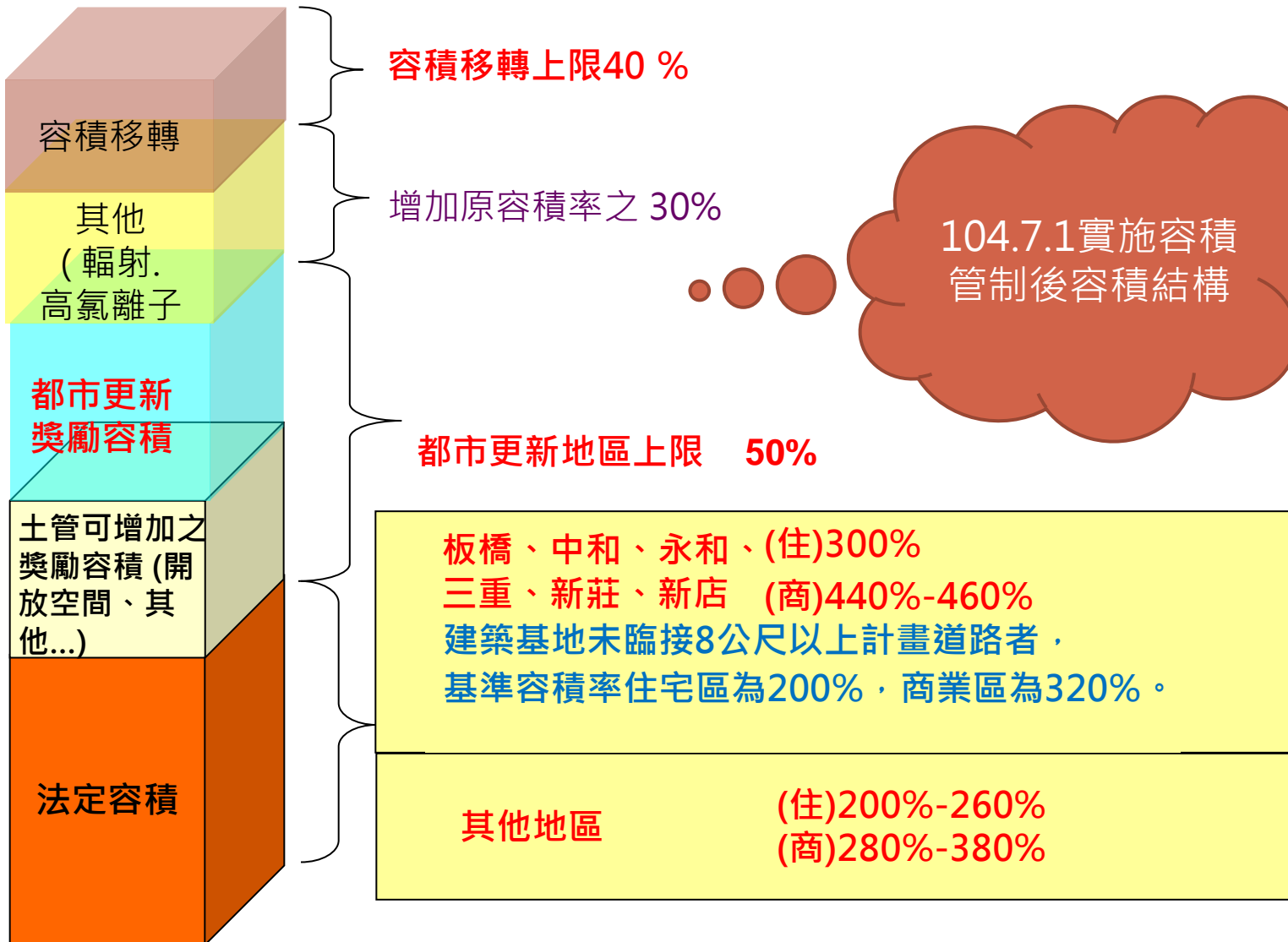
基地內建築物 總樓地板面積 與  
基地面積之比。



# 容積結構



# 容積結構



# 都市更新容積獎勵如何計算

## 都市更新容積獎勵項目內容

### 依地區特性挑選適合本更新單元之都市更新容積獎勵

更新單元及更新地區獎勵上限  
法定容積 X 1.5倍或  
法定容積 X 0.3倍 + 原建築容積

都市更新  
容積獎勵項目

#### 獎勵上限

≤15%	捐贈公益設施獎勵
≤15%	協助開闢或維護管理更新單元周邊公共設施
≤15%	保存維護具歷史、紀念藝術性等價值建築物
≤20%	整體規劃設計具有正面貢獻
≤10%	綠建築評估系統取得候選證書及分級銀級以上
≤10%	優先或迅行劃定更新地區自公告日起六年內實施都市更新事業者
≤15%	完整街廓或面積達3000m <sup>2</sup> 以上
≤20%	處理占有他人舊違章建築戶



# 容積獎勵如何計算



## 都市更新容積獎勵項目內容

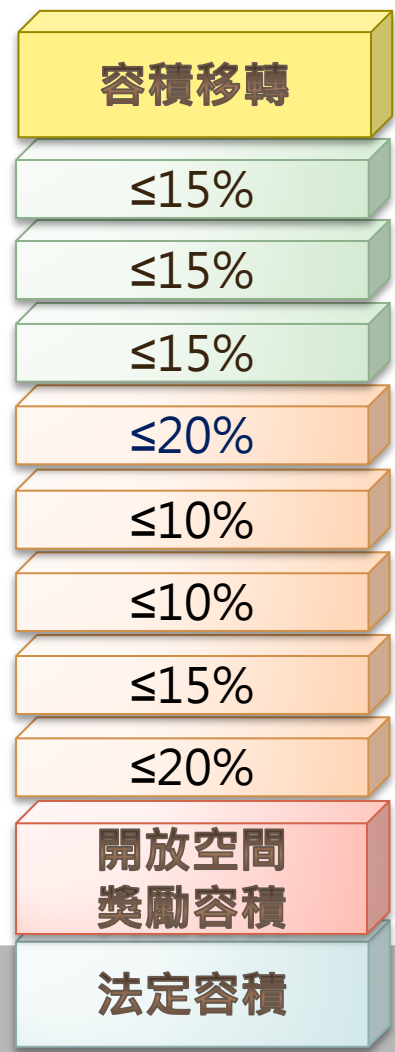
依地區特性挑選適合本更新單元之都市更新容積獎勵

更新單元及更新地區獎勵上限  
法定容積 X 1.5倍或  
法定容積 X 0.3倍 + 原建築容積

都市更新  
容積獎勵項目

土管

### 獎勵上限



都市更新

104.7.1實施容積管制後容積計算

≤40%

捐贈公益設施獎勵

協助開闢或維護管理更新單元周邊公共設施

保存維護具歷史、紀念藝術性等價值建築物

整體規劃設計具有正面貢獻

綠建築評估系統取得候選證書及分級銀級以上

優先或迅行劃定更新地區自公告日起六年內實施都市更新事業者

完整街廓或面積達3000m<sup>2</sup>以上

處理占有他人舊違章建築戶

### 容積移轉

### 開放空間獎勵容積

### 法定容積

一般合建

另計

非更新地區:上限20%

# 容積獎勵之法令依據



## 一、高氯離子獎勵：

### 都市計畫法新北市施行細則第55條

高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。

### 新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點

十一、高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。補助款戶數之計算以使用執照為準。拆除重建費用或補強防蝕費用之補助款不得重複申請。

十四、實施都市計畫地區高氯離子建築物所有權人申請重建時，其原有建築基地之容積獎勵依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理；申請重建時如有增加建築基地者，新增基地不予容積獎勵。

前項容積獎勵額度，由本府都市更新審議委員會、都市設計審議委員會或建造執照預審小組審定之。

## 二、容積移轉：

- 1.都市計畫容積移轉實施辦法
- 2.新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點

## 三、都市更新獎勵

- 1.都市更新條例第44條
- 2.都市更新建築容積獎勵辦法已於103年修正第13、14、16條文內容
- 3.新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

# 都市更新辦理內容



(各階段計畫)

(內容)

(目的)

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

確定更新單元範圍

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	
		迅行劃定	優先劃定		
土地及合法建物所有權 <b>人數</b>	1/10(10%)	1/2(50%)	3/5(60%)	2/3(66.7%)	無門檻限制
土地及建物 <b>樓地板面積</b>	1/10(10%)	1/2(50%)	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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

## 二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共同使用	主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
	持分	權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
		權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (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。)

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

■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。

# 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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

## 二、建物

建 號				
建物門牌				
基 地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓 地 板 面 積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ) (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。

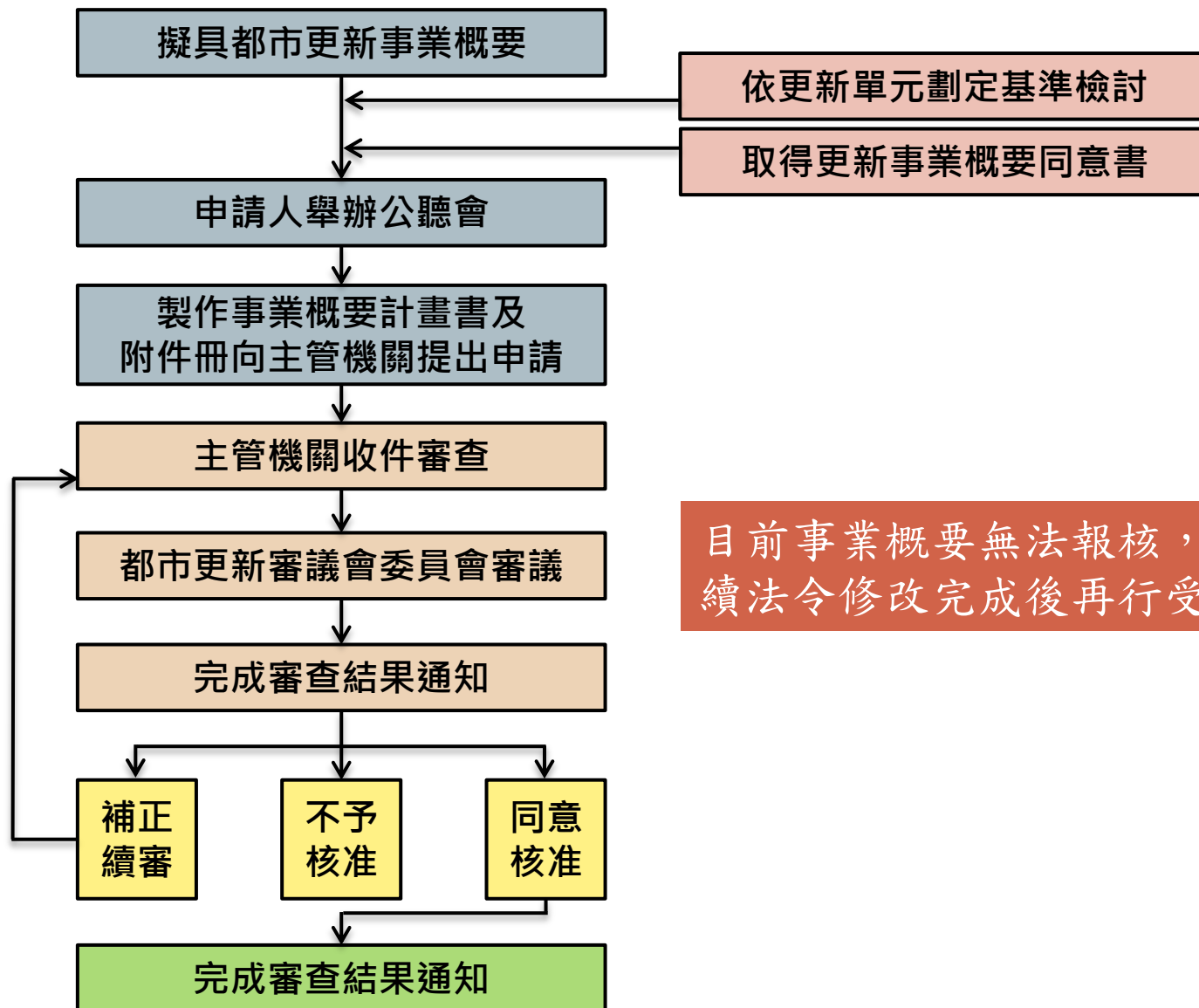
注意事項：

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

# 都市更新辦理內容



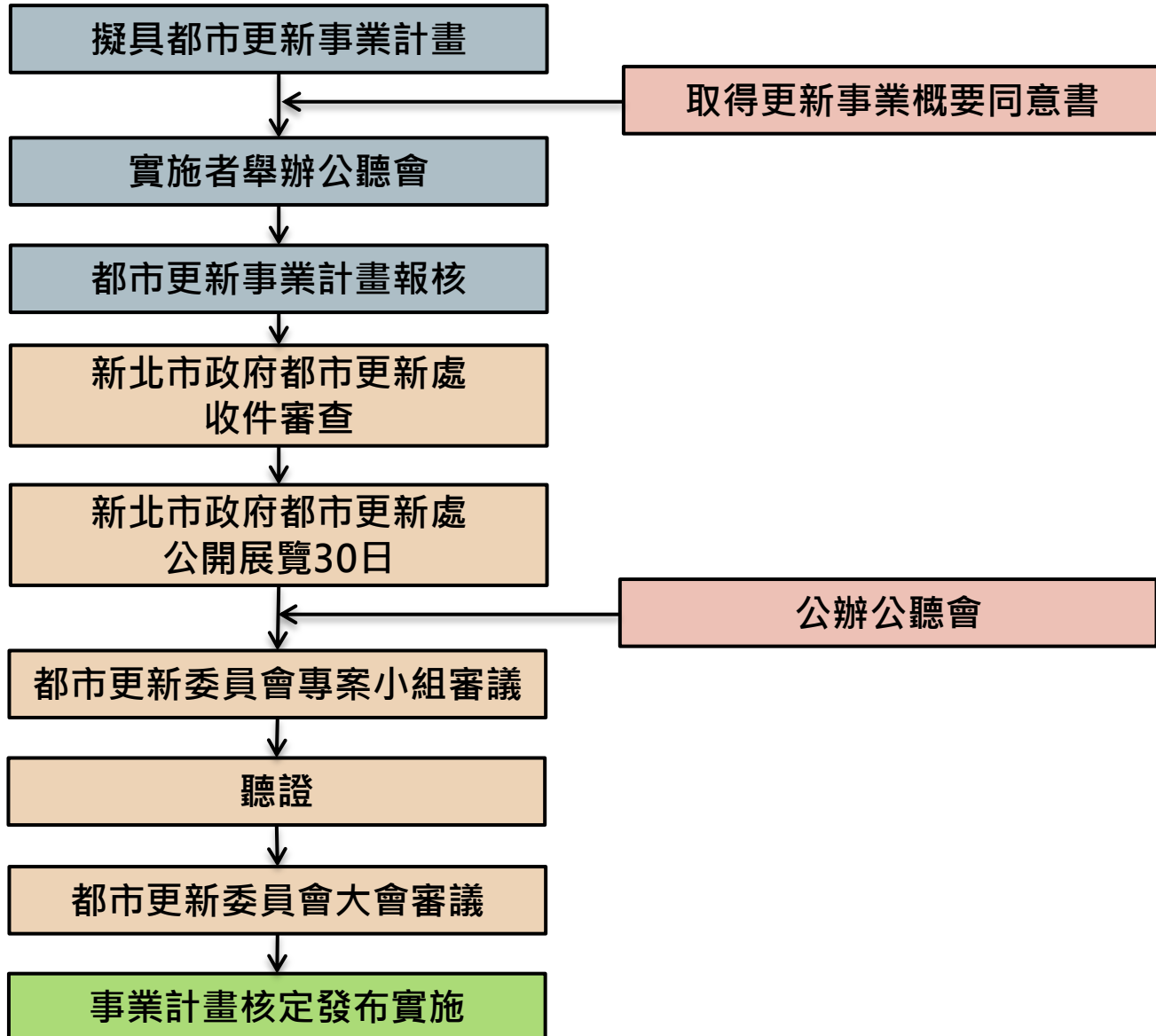
## 事業概要辦理流程



# 都市更新辦理內容



## 事業計畫 辦理 流程

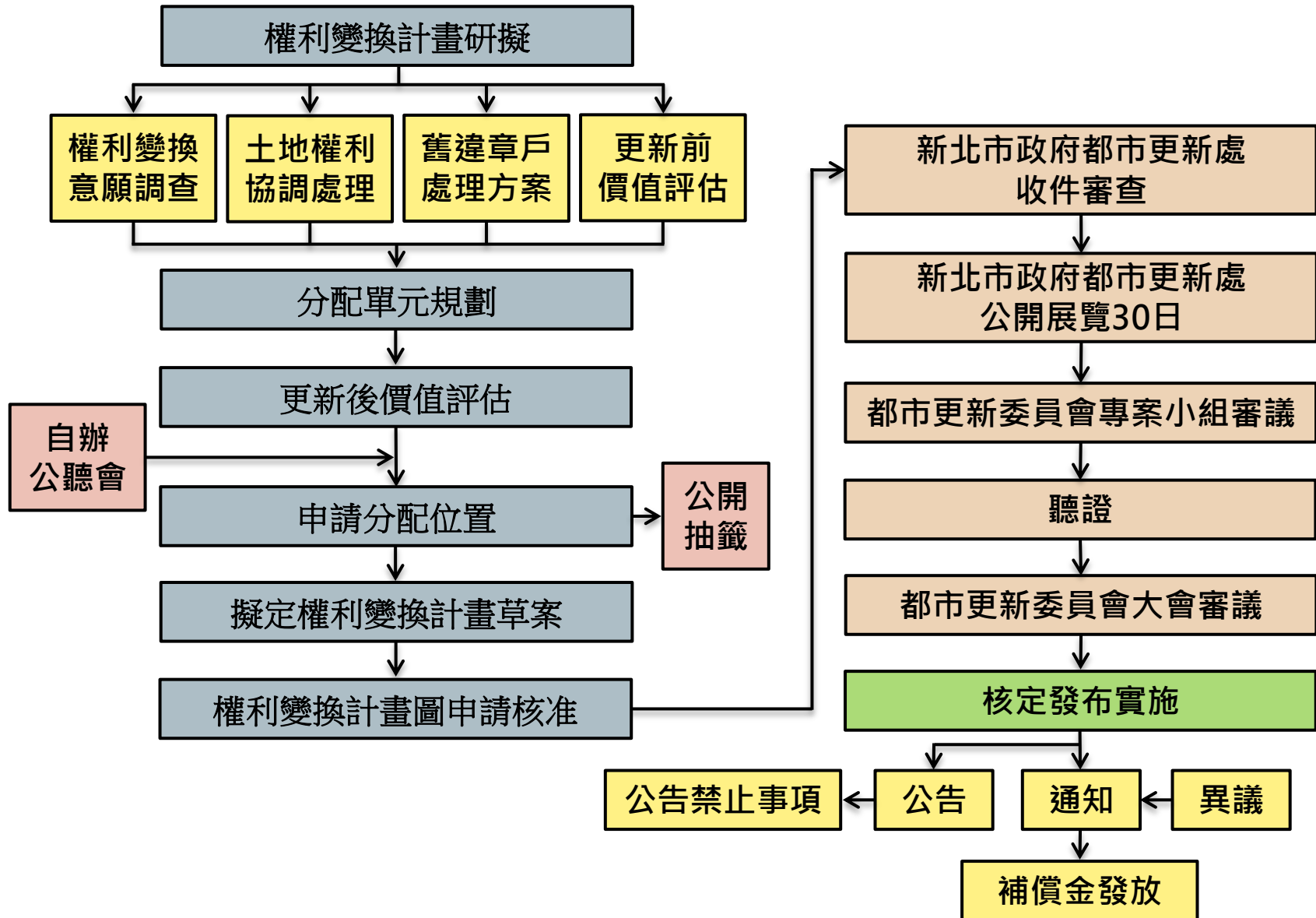




# 都市更新辦理內容



## 權利變換計畫辦理流程



# 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	<b>全體</b> 所有權人同意	估價與分配 <b>需經委員會審議</b>
說明	擬定都市更新事業計畫，經市政府核定即可申請 <b>建照</b>	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 <b>權利價值</b> 之房地
優點	無需經市政府審議，時程較 <b>短</b>	估價機制使權利的估算與分配能 <b>公開透明且有保障</b>
缺點	分配方式以私契約方式辦理，非屬更新委員會審議範圍，無公開透明	權利變換計畫需經市政府審議，時程較久

# 權利變換



- 一、權利變換意義
- 二、共同負擔
- 三、信託管理