



新北市都更推動辦公室
Urban Redevelopment Task Force Office

新北市都更三箭 行動說明會

新北市政府城鄉發展局

108年7月

安居 樂業

侯友宜

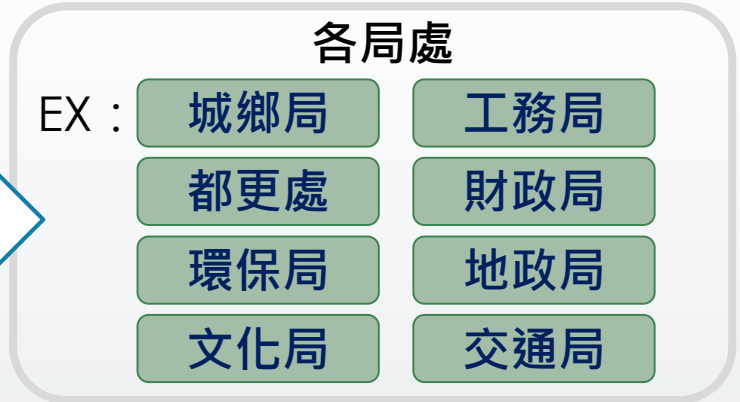
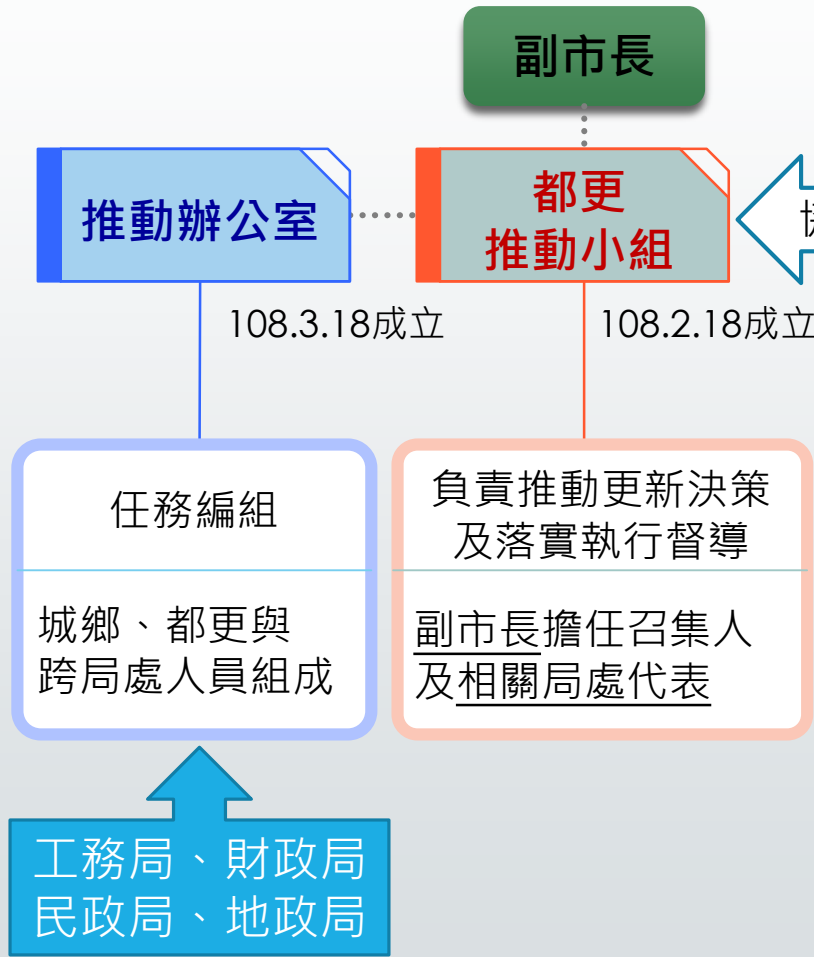
捷運都更、
主要幹道都更、
危老都更
的「都更三箭」政策，
是我最重要的政見主軸！

—— 新北市市長 侯友宜
108.03.14



成立都更推動平台

多元合作及分工 強化運作效能



■ 優先處理

- 危老建築物
- 都更策略區

1. 公辦都更適宜性評估
2. 實施策略/行動及配套方案建議
3. 分工協商/意見溝通及整合
4. 財務機制/更新基金等支應
5. 計畫列管/成效綜整

行動治理。主動出擊。設身處地



都更風氣、運動形成

3月19日
淡水東來工作站成立



全市半年 **200** 場說明會

全面啟動

GO!



1 捷運都更策略

捷運到哪。都更到哪。

潛力資源盤點找區位
已成熟案件優先推動
法宣挖掘促成潛在案
擬公辦示範更新計畫

依捷運場站類型區分指認
都市再生潛力地區

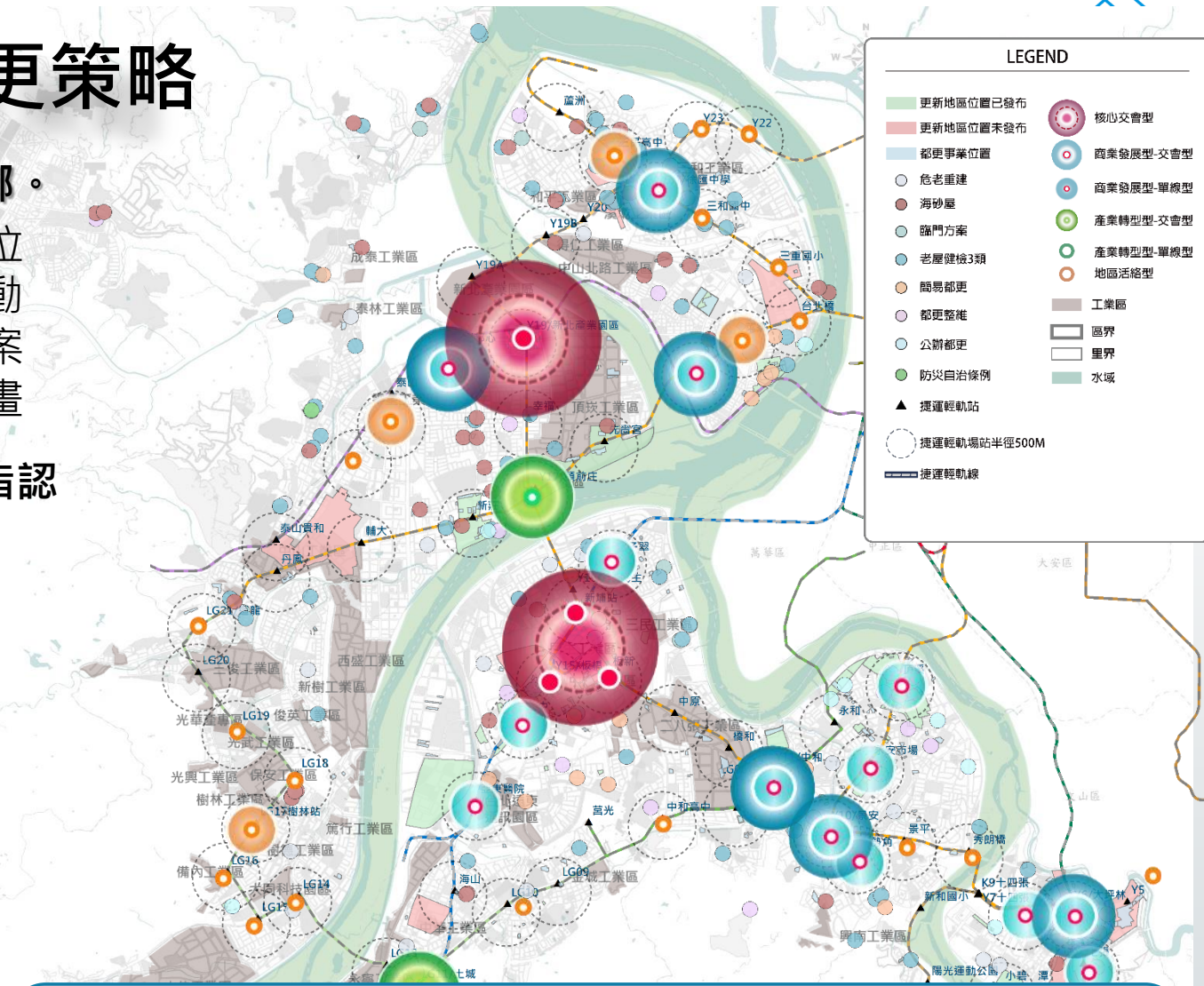
核心交會型

商業發展型
交會型 / 單線型

產業轉型型
交會型 / 單線型

地方活絡型

擬定細部計畫土地使用分區管制要點
—5/27公開展覽30天後辦理都市計畫審議

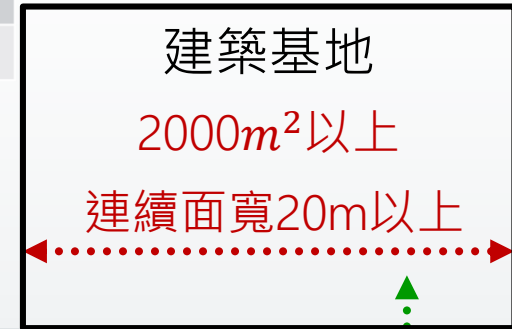




捷運都更適用範圍&基地條件

範圍	類型	場站
300公尺	核心交會	土城、新埔及新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和
	商業發展	府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊
150公尺	產業轉軌	頭前庄、板新
	地方活絡	菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、三民高中

(實際仍應以公告發布實施為準)



路寬
8m以上

自行退縮
補足8m

■ 基地不得為位於：

- 1) 依水土保持法劃定公告之山坡地、第一級環境敏感地區
- 2) 住宅區、商業區已與捷運系統用地聯合開發者

■ 位於住宅區、商業區、市場用地、車站用地、乙種工業區、產業專用區 (先適用立體化方案)



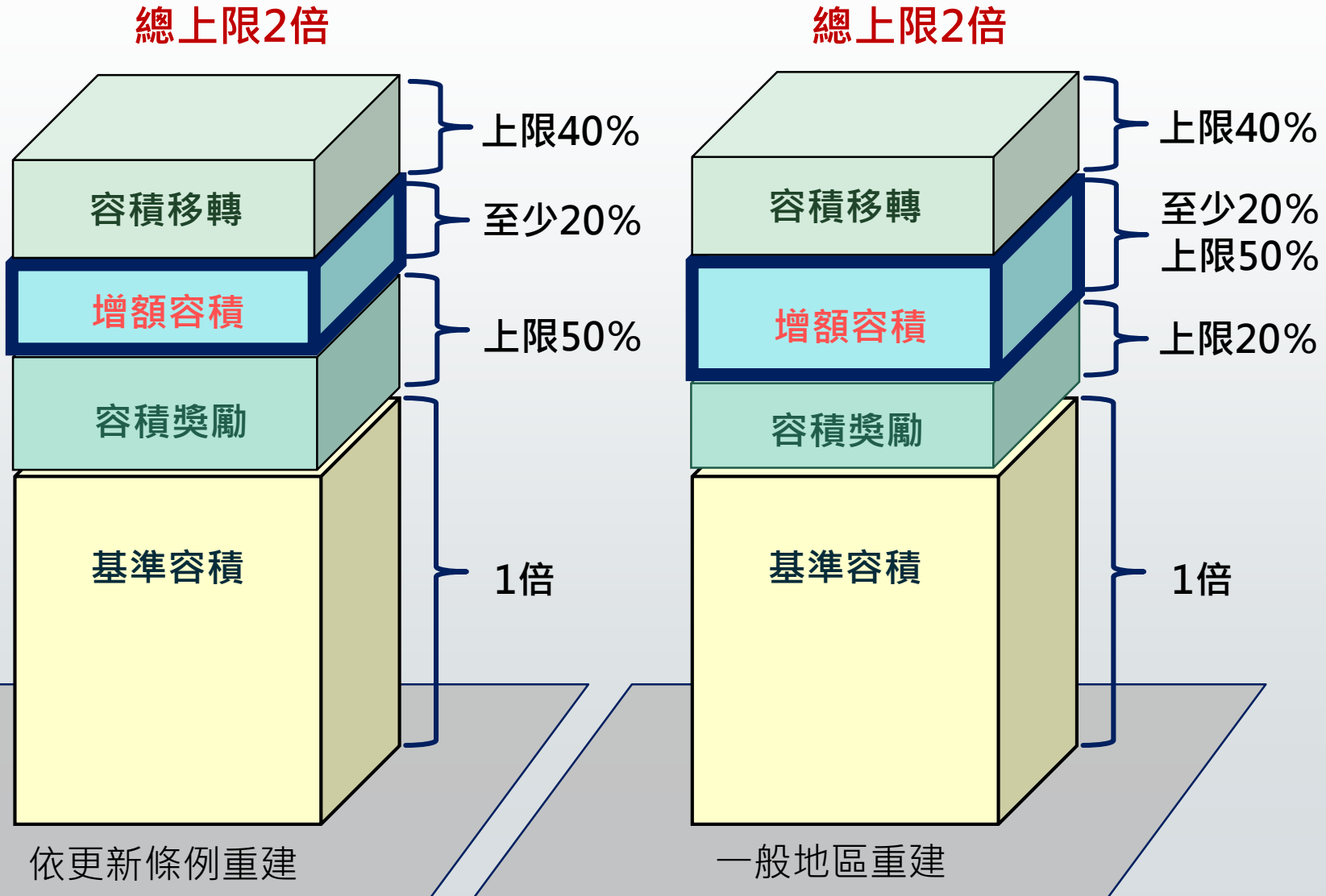
TOD增額容積制度適用地區量體模擬圖



新北市都更推動辦公室
Urban Redevelopment Task Force Office

TOD範圍150m或300m內

(實際仍應以公告發布實施為準)



我們將由重建、整建或維護等多面向出發

都更不只重建，也包含整建及維護，除了提高重建誘因外，我們也針對老屋拉皮及增設電梯提供全新方案



鼓勵重建 路越寬，坪數越高

增訂「都市計畫法新北市施行細則」第39-2條，特定條件可提高基準容積。



示範整建 拉皮案例設計施工到好

推動「新北市策略街道建築物立面輔導示範計畫」



加速維護 增設電梯補助快速通關

實施「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案」

PART.

1

拉皮的好處， 我們示範給你看！

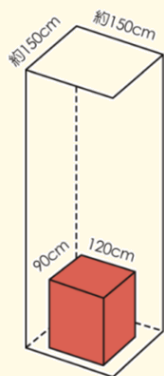
這次，我們推動「新北市策略街道建築物立面輔導示範計畫」，不再只是單點推動，而是以「點→線→面」的思維選擇一處優先示範道路。

透過建築師立面設計，並主動召開說明會、整合居民意願，由市府主動輔導施工到好。

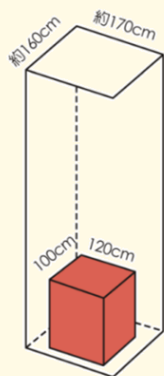


108年6月4日上路!!

1 3人座

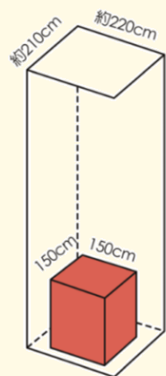


2 6人座



3 8人座

(無障礙需求)



現在可以更快的
獲得電梯補助，
最高上限320萬！

總工程費約
450-600萬

需依實際施作建材及
廠商報價為準

你所需作的只是——先取得建築執照
我們努力了：

- ◆ 免檢附同意書 → 僅需檢附溝通紀錄
- ◆ 定額補助 → 經費45%/上限200萬
- ◆ 設置獎勵 → 2年內申請獎勵120萬
- ◆ 免委員會審議 → 作業單位書面審查
- ◆ 簡化申請文件 → 申請文件大幅縮減

增設電梯建議
至少約需2mX2m
=4m²的空間

對於危老建築 我們提供了三大重建方案

因應不同重建情形環境，給予相關重建誘因及配套

審查 程序最快!

只需審查「危老重建計畫」，最快僅審查12天就核准。

危老

都市危險及老舊建築物加速重建條例

容積 一次到位!

109年3月22日前完成拆除並提出申請就可直接提高50%容積。

防災

新北市防災建築再生自治條例

不用 全體同意!

採多數決機制，不同意戶法令授權可由市府代為拆除處理。

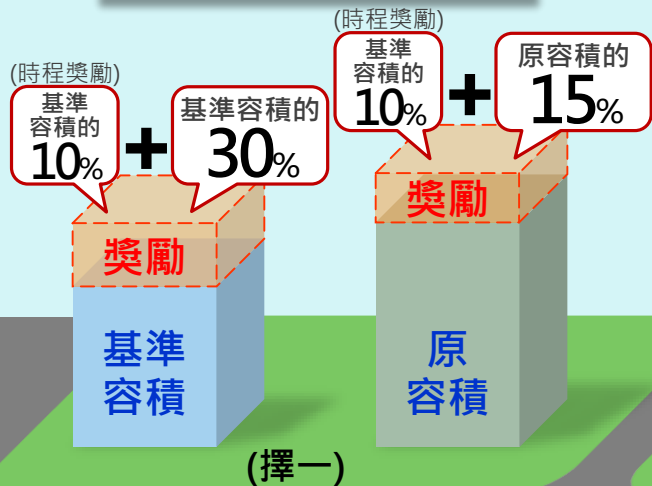
都更

都市更新條例

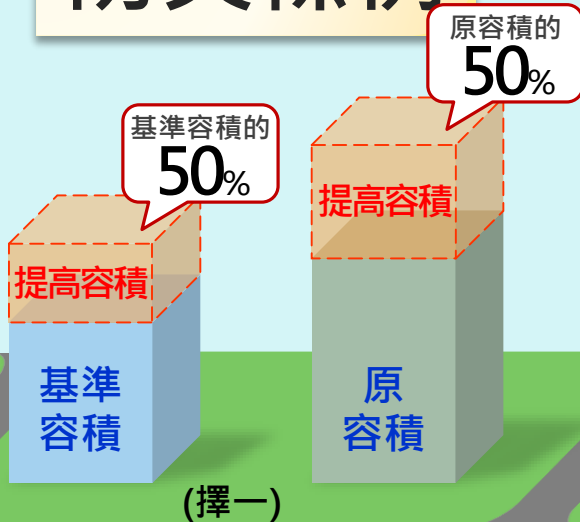


三大重建方案比一比

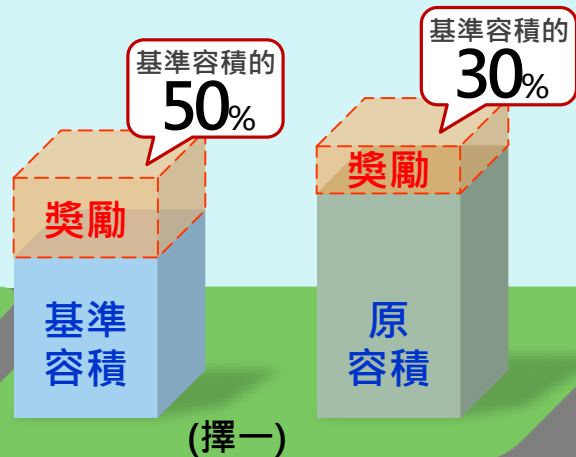
危老條例



防災條例



都更條例



※以容積率 300%比較：

1坪土地



4.2坪房屋
(獎勵為堆疊式)

1坪土地



4.5坪房屋
(容積一次到位)

1坪土地



4.5坪房屋
(獎勵為堆疊式)

要如何符合危老建物的條件？

我們有「房屋健檢」(初勘)、「結構安全性能評估初步評估」(初評)及「結構安全性能評估詳細評估」(詳評)等多種評估方式，建議先了解各條例差異後選擇評估方式。

13

危老條例

初勘

初評

- 危險建物(未達乙級)
- 老舊建物(乙級)

※初評乙級有電梯者需經
詳評結果改善不具效益

詳評

或

海砂

- 經評估列管
之海砂屋

防災條例

初勘

- 一類
- 二類
- 三類

初評

且

詳評

- 建議補強
- 建議拆除重建

或

海砂

- 經評估列管
之海砂屋

都更條例

初勘

任一評估結果

或

初評

任一評估結果

或

詳評

任一評估結果

或

海砂

- 經評估列管
之海砂屋

※未經任何評估或非海砂亦可行都更程序

土地要多大才可以申請?

「危老」與「防災」是為了加速危老建物重建，所以無基地規模限制，但「都更」是為了增進公共利益，所以鼓勵適中的規模一起開發。

危老條例

防災條例

都更條例

都更條例

但B應 ≤ A 且
B超過1000m²以上部分不計獎勵

得合併
鄰地B

危老

申請基地A
無面積限制

現有巷道

防災

無面積
限制

計畫道路

1 都更
完整計畫街廓
無面積限制

2 都更

臨2條以上
計畫道路
1000m² ↑

現有巷道

4 都更
相鄰土地
已開發完成
無法合併更新
1000m² ↑

3 都更

臨1條計畫道路
或現有巷道
1500m² ↑

計畫道路

別因為不同意的聲音， 讓重建成為空談

沒有辦法全體同意，就用都市更新多數決的機制。

15

危老條例

100%
同意

※危老期限

109.5.9前申請—時程獎勵
111.5.9前申請—稅捐優惠
116.5.31前提出申請

防災條例

100%
同意

※防災期限

109.3.22
前完成拆除
並提出申請

都更條例

概要階段

事業計畫階段

50%
同意

※達事業計畫比例
可跳過概要程序

80%
同意

未經劃定
更新地區

75%
同意

其他劃定
更新地區

50%
同意

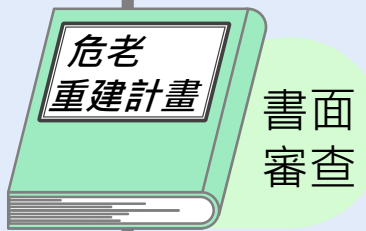
迅行劃定
更新地區

(最多會簽2次同意書)

三方案皆不同審查程序

依據審查文件的次數及審查方式不同，程序的快慢也不同。

危老條例



申請拆除執照
及建造執照

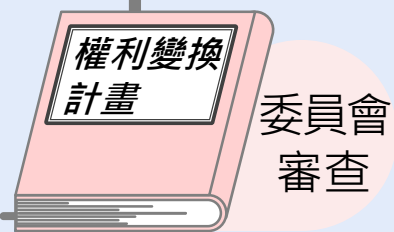
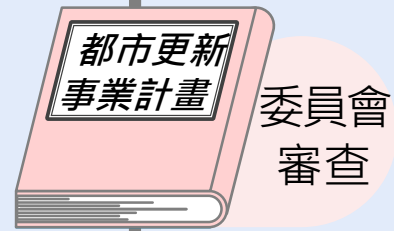
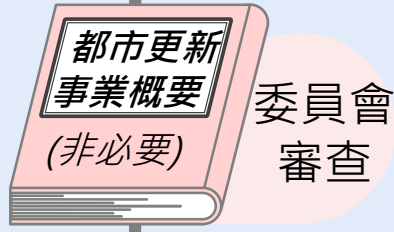
防災條例

※以拆照併建照一起申請為例



核准拆除執照
及建造執照

都更條例



申請拆除執照及建造執照

都更為多數決，所以必須以公平、公正、公開的機制，透過估價及**權利變換**，確保不同意戶的權利分配，較長的程序及時間是絕對有必要的。

合法節稅，減少稅捐負擔

更新後通常房屋價值會大幅提升，我們提供了相關稅賦減免優惠，以降低地主重建後負擔

危老條例

防災條例

都更條例

新建
期間

地價稅

100%
OFF

100%
OFF (補貼)
限3年

100%
OFF

新建
後

地價稅

50%
OFF 限2年

50%
OFF (補貼)
限2年

50%
OFF 限2年

房屋稅

50%
OFF 限2年
2年未移轉得延長10年

50%
OFF (補貼)
限2年

50%
OFF 限2年
2年未移轉得延長10年

首次
移轉
時

土增稅

無減徵

無減徵

40%
OFF

契稅

無減徵

無減徵

40%
OFF

危老都更策略—總彙整



	新北市推動防災建築再生自治條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例	都市更新條例
目的	消弭潛在危險建築物	加速危險老舊建築物重建	促進土地再開發利用
特色	容獎一次到位	程序快	多數決
同意比	100%	100%	80% (優先75%、迅行50%)
獎勵上限	基準容積 + 定額50% 或 原容積 + 定額50%	基準容積 + 最高30% 或 原容積 + 最高15% (109.5.9前申請+時程獎勵10%)	基準容積 + 最高50% 或 原容積 + 基準容積30%
稅捐減免或補助	<p> 新建期間 地價稅 -100%(補貼) 限3年 新建後 地價稅 -50%(補貼)x2年 房屋稅 -50%(補貼)x2年 首次移轉時 土增稅 契稅 </p> <p>※另租金補助1年；上限4,500元/月</p>	<p> 新建期間 地價稅 -100% 新建後 地價稅 -50% x2年 房屋稅 -50% x2年 ※2年未移轉得延長10年 首次移轉時 土增稅 契稅 </p> <p>※經濟弱勢提供社宅及租金協助</p>	<p> 新建期間 地價稅 -100% 新建後 地價稅 -50% x2年 房屋稅 -50% x2年 ※2年未移轉得延長10年 首次移轉時 土增稅 -40% 契稅 -40% </p> <p>※不能、不願分配、協議者另有規定</p>
期限	109.3.22前申請並完成拆除	109.5.9前申請—時程獎勵 111.5.9前申請—稅捐優惠 116.5.31申請期限	時程獎勵 (內含在獎勵上限) 更新地區113.5.15前 (10%) 非更新地區113.5.15前 (7%)

危老都更策略—總彙整

108年5月17日生效

	新北市推動防災建築再生自治條例																			
目的	消弭潛在危險建築物																			
特色	容獎一次到位																			
同意比	100%																			
獎勵上限	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 基準容積 + 定額50% 或 原容積 + 定額50% </div>																			
稅捐減免或補助	<table border="0"> <tr> <td>新建期間</td> <td>地價稅</td> <td>-100%(補貼)</td> <td>限3年</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">新建後</td> <td>地價稅</td> <td>50%(補貼)</td> <td>x2年</td> </tr> <tr> <td>房屋稅</td> <td>50%(補貼)</td> <td>x2年</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">首次移轉時</td> <td>土增稅</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>契稅</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>※另租金補助1年；上限4,500元/月</p>		新建期間	地價稅	-100%(補貼)	限3年	新建後	地價稅	50%(補貼)	x2年	房屋稅	50%(補貼)	x2年	首次移轉時	土增稅			契稅		
新建期間	地價稅	-100%(補貼)	限3年																	
新建後	地價稅	50%(補貼)	x2年																	
	房屋稅	50%(補貼)	x2年																	
首次移轉時	土增稅																			
	契稅																			
期限	109.3.22前申請並完成拆除																			

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第5條第1項第4款執行計畫

壹、緣起

行政院108年2月18日函告自治條例第5條第1項第4款容積獎勵因牴觸都市計畫法新北市施行細則容積上限無效

貳、執行機制

以專案辦理都市計畫細部計畫變更，將該申請案所在基地之容積率提高

參、計畫期程

自公告日起至109年3月22日止

危老核准重建計畫-案例分享▶



- 1 住宅區 基地面積3,113 m²
- 2 重建前現況共29棟，2至5層樓磚造及RC建築物
- 3 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.09.25	重建計畫範圍 所有權人辦理 建築物結構安全性能 初步評估 。	
106.10.24	前置作業	1. 申請人 將結構安全性能初步評估結果 函知 新北市政府 工務局 。
106.10.31		2. 申請人 函 請新北市政府文化局 查詢 是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.11.01	新北市政府 文化局 確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物 。	
106.11.01	新北市政府 工務局 將本案建築物結構安全性能 初步評估報告書錄案 。	
106.11.16	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局 申請危老重建計畫 。
106.11.28		新北市政府 核准危老重建計畫 。



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

危老重建計畫審核核准作業僅12天

危老核准重建計畫-案例分享▶



- 1 住宅區 基地面積162.83 m²
- 2 重建前現況共2棟，2層樓41年加強磚造建築物
- 3 重建後為1棟地上5層電梯集合住宅



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
107.04.02	前置作業	重建計畫範圍 所有權人辦理 建築物結構安全性能 初步評估 。
107.06.25		新北市政府文化局 確認 是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.07.02		新北市政府 文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物 。
107.07.05	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局 申請危老重建計畫 。
107.08.01		新北市政府城鄉發展局函請申請人補正
107.08.06		申請人補正資料掛件
107.08.29		新北市政府 核准危老重建計畫 。



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

地主主導辦理危老重建計畫及發包營造廠



獎勵誘因

注意

都更三箭容積組成示意

總上限不超過2倍



都更第一箭 捷運都更

捷運場站150、300公尺範圍內
增額容積20~50%

都更第三箭 危老都更

防災、危老、都更擇一適用
容積獎勵30~50%

都更第二箭 主要道路兩側都更

主要幹道兩側基準容積提高10~20%

1. 獎勵是上限
2. 有條件



簡報完畢

都市更新 X 有感革新 X 多元創新