

# 都市更新重建案例 及經驗分享



講師：陳美華

107年 10 月 23 日

# 都更有那些成員?你最想成為誰?

地主

建商  
營造廠

規劃  
團隊



規劃公司  
建築師  
估價師

.....

地政士  
仲介(整合  
人)

營建  
代銷  
室內設計



# 都市更新概述



# 房屋老了怎麼辦？ 健檢



# 處理方式



# 整建



什麼是都市更新整建維護?建物拉皮嗎?

都市更新主要是針對都市計畫地區內老舊地區及居住環境品質不良地區，以重建、整建、維護的方式汰舊換新。

## 重建

拆除舊有建築物並重新建築。



更新前



更新後

## 整建維護

建築物之改建、修建或充實其設備。

◎最常見就是建築物立面修繕，亦稱「建物拉皮」！



拉皮前



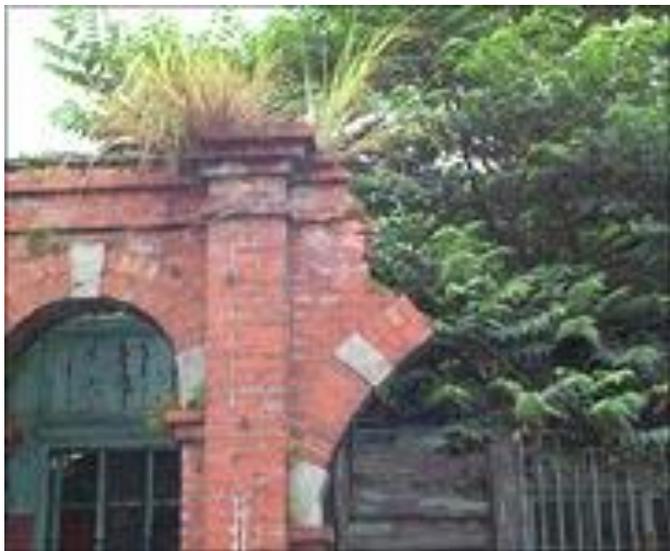
拉皮後

◎四、五層樓合法集合住宅建築物增設昇降設備，新北市政府也有補助！



# 三峽老街

二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。  
五、具有歷史、文化、藝術紀念價值，亟須辦理保存維護。



# 老舊建物重建



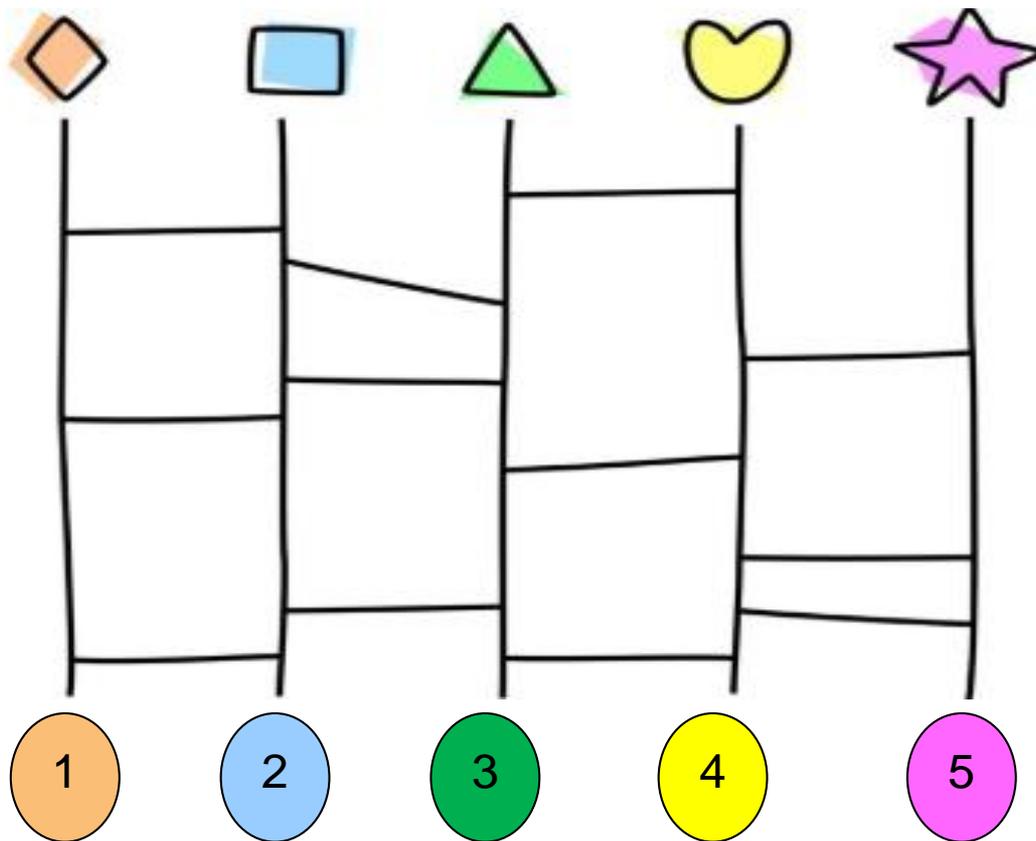
# 專業評估



# 重建路徑



一般 都更 簡都 危老 防災



# 重建方式

都市更新條例( 87.11.11)

簡易都市—新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第47條第2項處理原則(105.06.01)

危老條例—都市危險及老舊建築物加速重建條例(106.05.10)

防災都更—新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例( 107.03.21)

都市更新

	簡都	危老	防災
都市發展用地	都市計畫 商/住	都市計畫 非文資土地	都市計畫
老舊/房屋 $\geq 1/2 + 2$ 項指標 老舊基地/單元 $\geq 1/3, 1/2, 1/4$	老舊基地/基地 $\geq 50\%$ 危屋不受限	危險或老舊	危險建物
單元面積 街廓, 1500, 1000, 500, 特殊	基地 $\geq 500$ 危屋不受限	危老建物基地+等面積以下 (非危老建物或空地)	無 危險建物基地
X 鄰地無法單獨建築	無規定	無規定	無規定
臨路寬度.長度 8M(含自退)/20M	同左 危屋不受限	有建築線	臨路寬路 8M(含自退)
同意比例(100%, 多數)	100%	100%	100%

# 處理方式



# 容積上限比較

簡都	危老	防災
	106.5.01~116.5.31	107.3.21~109.3.20
	等面積 外加基地	
容移評點*1.3 ≤40%	30% · 40%	✗
都更(30%+15%+5%) +其他≤50%	原容 10%, 15%, 20%	原容*1.5 法容*1.5
基準100%	基準100%	基準100%

都市更新

容移評點\*1.3  
≤40%

都更(30%+15%+5%)  
+其他≤50%

基準100%

# 稅賦優惠比較

都市更新

	簡都	危老 5Y申請租稅	防災
		補助評估費用 5Y限制	租金補貼1Y (4500元/月)
土增稅(權變) 0%,-40%	×	×	×
契稅(權變) 0%,-40%	×	×	×
地價稅 [0%,2Y(-50%)}	×	0%;2Y(-50%)	興建3Y補100% 2Y補50%
房屋稅 [0%,2Y(-50%)]	×	0%;-50% 2Y+自然人10Y	2Y補50%

# 放寬條件比較

	簡都	危老	防災
使用性質	×	×	原使用
高度(7點放寬)	×	放寬	放寬
建蔽(7點放寬)	×	住宅區 建蔽率放寬	原建蔽率
開挖(不放寬) ×	×	×	原開挖率

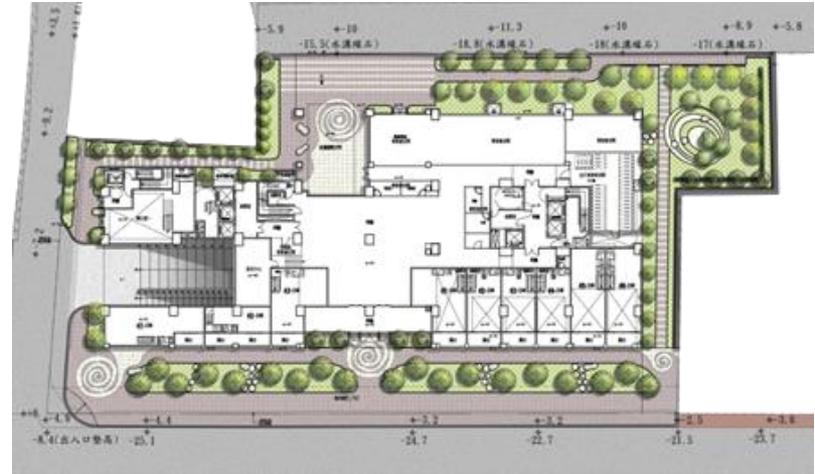
都市更新

# 案例分享

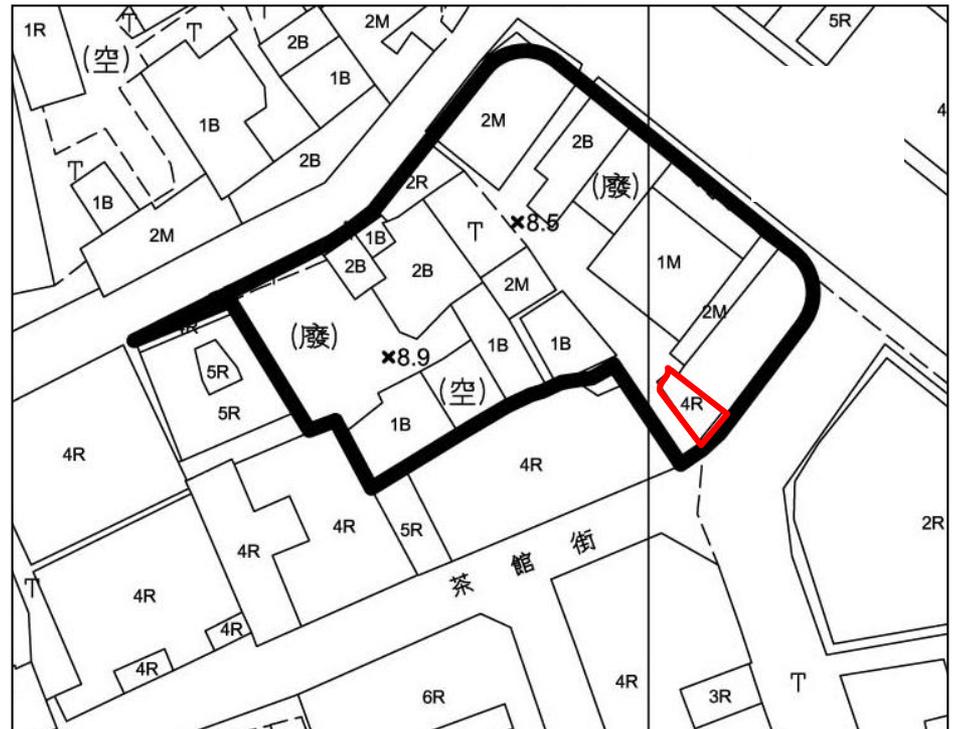


機會是留給準備好的人  
財富是留給有智慧的人

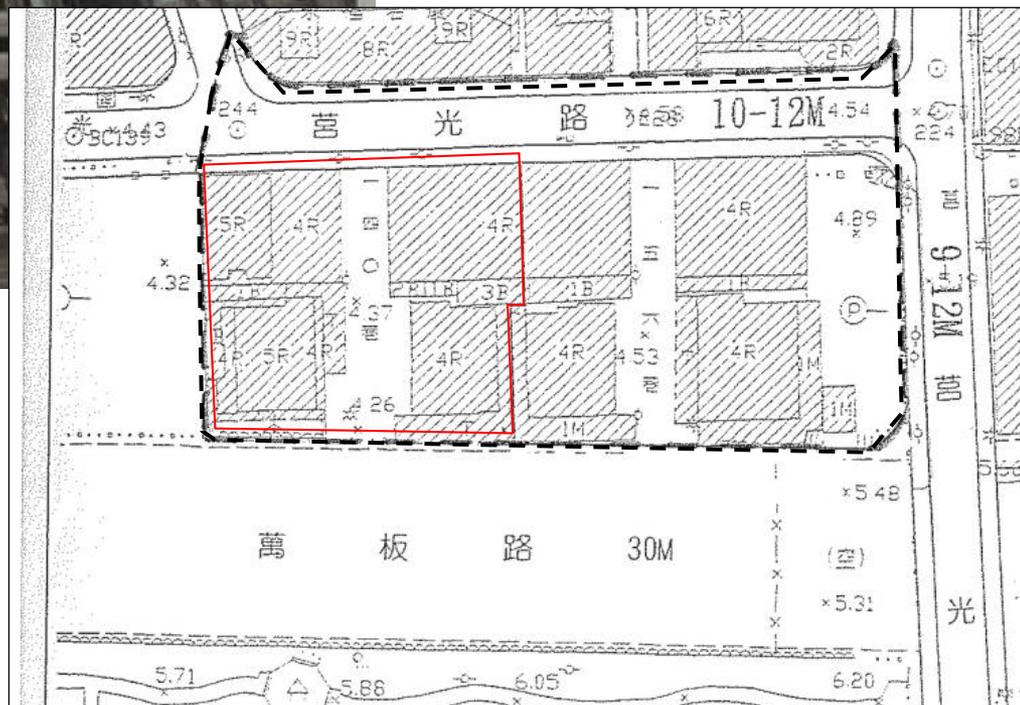
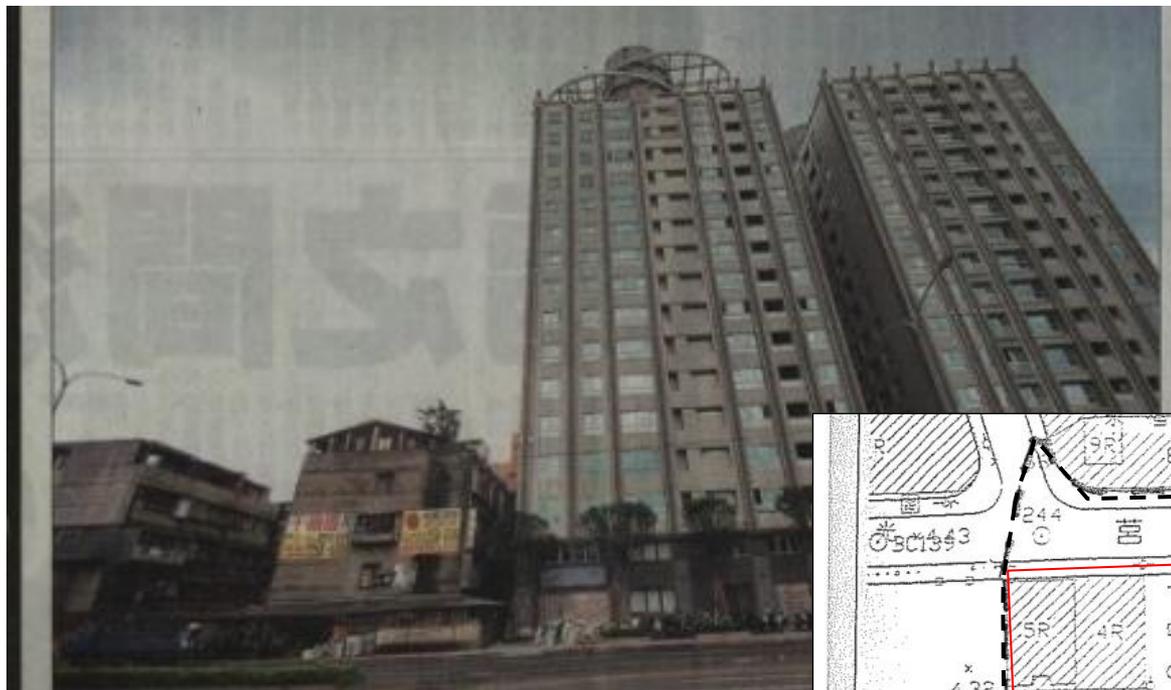
# 兄弟同心 圓一場都更夢



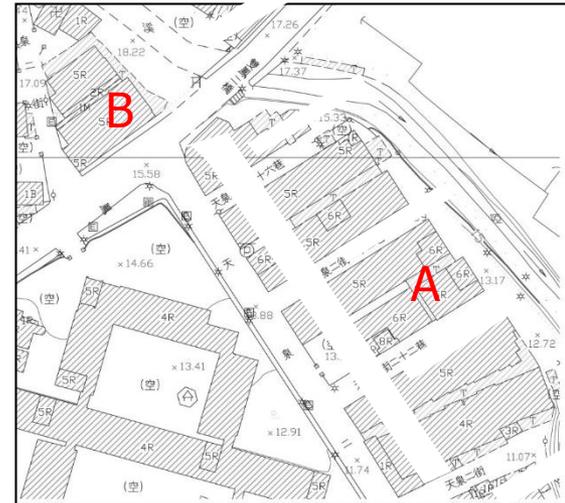
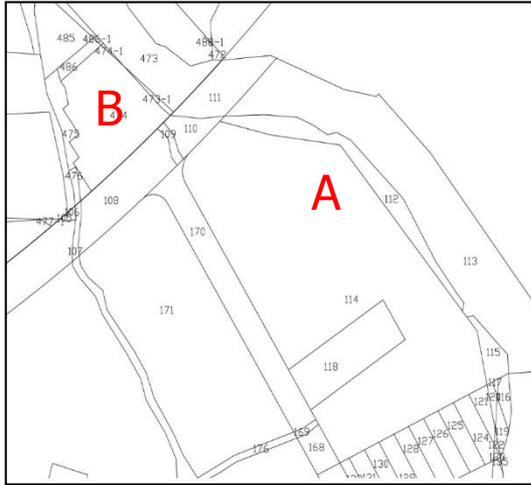
# 財富留給有智慧的人



# 終日算計 都更一場夢



# 天塌下來都不怕 勇敢的台灣人!



# 三個建議

心存善念 -  
計算合理值  
用加法計算都更利益

態度 -  
腦筋要勤 四肢要勤  
捲起袖子跟他拼

土地公多拜 -  
(耶蘇、基督、  
阿拉.....)



*The End*

