

策略二 主幹道沿線環境優化

Environmental optimization along the main road

策略一 捷運到哪。都更到哪

Urban Redevelopment along the MRT

策略三 危老建築。優先協助

Dangerous and old building priority assistance



新北都更三箭行動說明會

新北市政府城鄉發展局
新北市政府都市更新處
新北市都更推動辦公室



105.2.6南台灣6.4
級地震，台南市
維冠大樓倒塌

大家都關心
我的家，安全嗎？

107.2.6花蓮6.0級
地震，統帥飯店及
雲翠大樓等4棟建
物倒塌



- 臺灣地區地震頻繁，921暨0206地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題。
- 本市住宅戶數約159萬戶，其中屋齡30年以上計70萬戶佔44%。

縣市	稅籍 (戶)	平均屋齡 (年)	屋齡20年以下		屋齡20-30年		屋齡30年以上	
			戶數	(%)	戶數	(%)	戶數	(%)
全國	8,630,078	30.17	2,230,032	25.84	2,298,557	26.63	4,101,489	47.53
新北市	1,597,883 (1)	28.09	453,500	28.38	443,376	27.75	701,007 (1)	43.87
台北市	894,154	33.89(1)	164,453	18.39	118,859	13.29	610,842	68.32(1)
桃園市	827,546	25.13	314,112	37.96	244,963	29.60	268,471	32.44
台中市	1,017,981	27.3	291,937	28.68	353,037	34.68	373,007	36.64
台南市	685,050	31.77	159,552	23.29	199,951	29.19	325,547	47.52
高雄市	1,051,092	30.23	259,473	24.69	278,005	26.45	513,614	48.86

資料統計：內政部不動產資訊平台107年第3季

關於都市更新的N種解方.....

捷運站周圍 增額容積



- ◆ 第一階段20處
捷運站
- ◆ 捷運站周圍
150-300公尺
- ◆ 增額容積上限
50%

20米以上 道路二側提 高基準容積



- ◆ 20公尺/10%
30公尺/15%
40公尺/20%
- ◆ 捐贈50%公益
設施
- ◆ 面積2000M²

電梯補助



- ◆ 施工費約450-
600萬元
- ◆ 補助45%,上
限200萬元
- ◆ 2年內申請,獎
勵120萬元

整建補助



- ◆ 結構補強
- ◆ 防火消防無障礙
設施改善
- ◆ 立面修繕
- ◆ 總經費50-75% ·
上限1000萬

重建



- ◆ 新北市防災建築再生自治
條例
(全部地主同意/無面積限制)
- ◆ 都市危險及老舊建築物加
速重建條例
(全部地主同意/無面積限制)
- ◆ 都市更新條例
(80%地主同意/有面積限制)

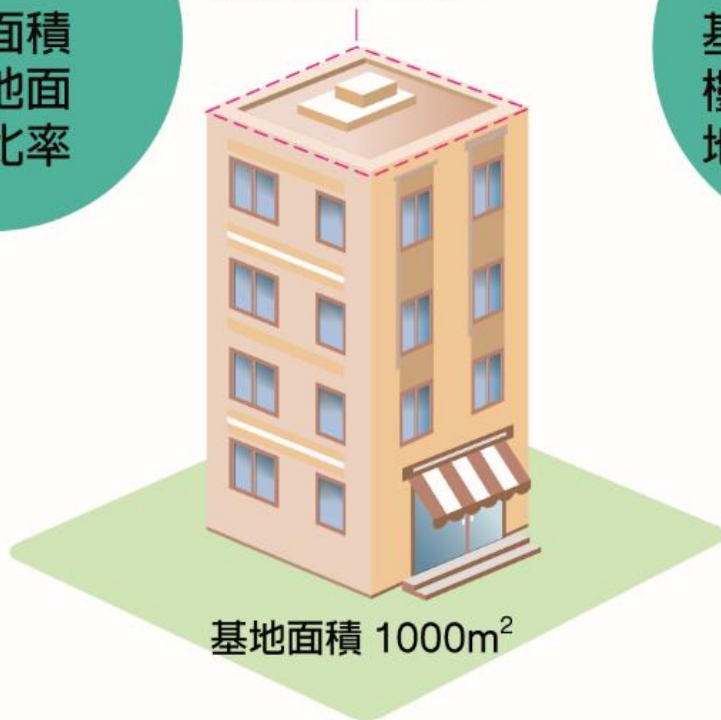
容積率 建蔽率

新北市內每宗建築基地規定有「建蔽率」與「容積率」，可透過爭取都市更新容積獎勵，增加使用樓地板面積。

建蔽率

建築面積
占基地面
積之比率

建築面積 500m²



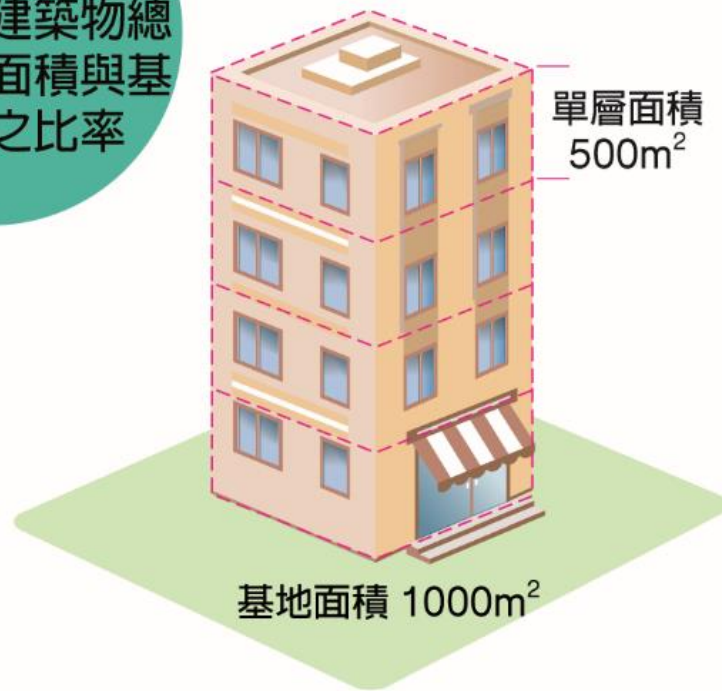
基地面積 1000m²

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

基地內建築物總
樓地板面積與基
地面積之比率

單層面積
500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$

重建後蓋多少？

何謂容積率？

● 建築基地 ● 可建築樓板面積



圖例：容積率為300%

何謂建蔽率？

● 空地比 ● 建築物投影面積



土地持分換算可建面積範例

坐1望2搶3您想擁有幾坪

土地權狀平方公尺
 $\times 0.3025 = 1$ 坪

爭取政府獎勵 土地坪數 容積率 建築係數 獎勵% 可建面積

1. 獎勵30% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.3 = 86.268$
80%同意(都更)海砂確檢

2. 獎勵40% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.4 = 92.904$
100%同意(危老)

3. 獎勵50% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.5 = 99.54$
100%同意(再生自治)

以上數字僅供參考

地主們這是我們唯一的機會，還在猶豫什麼！

讓我們一起努力吧！加油

重建委員會製

安居 樂業



都更三箭

1. 捷運都更
2. 主要道路都更
3. 防災都更

一箭 捷運做為都市計畫的基礎，捷運到哪，都更就做到哪。

二箭 主要道路兩側的房屋都更。

三箭 推動防災型都更，讓公共安全提升。

都更行動策略一

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

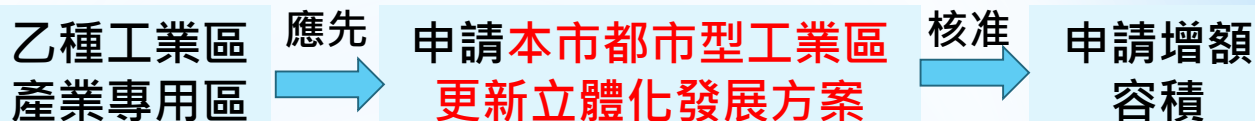
範圍	類型	場站
300公尺	核心交會	土城、新埔及新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和
	商業發展	府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊
150公尺	產業轉軌	頭前庄、板新
	地方活絡	菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、三民高中



捷運TOD容積政策範圍&基地條件

1 使用分區

住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地

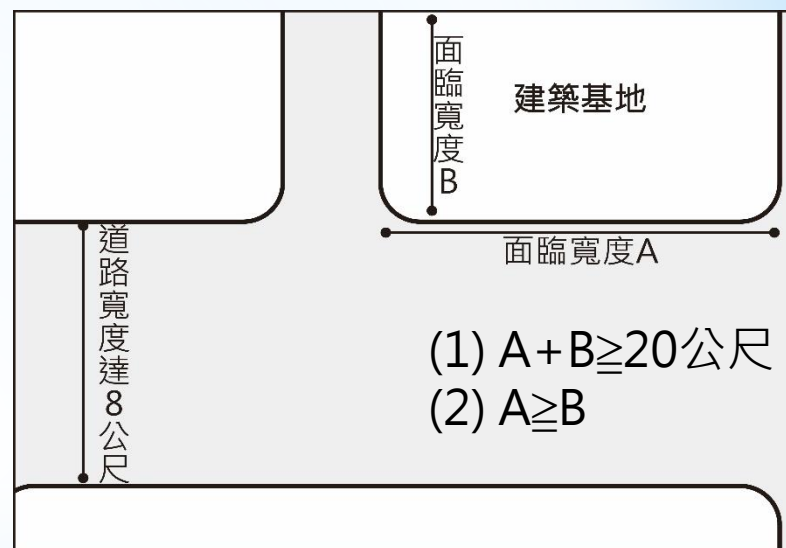


2 基地面積

2,000平方公尺以上或完整街廓

3 面前道路

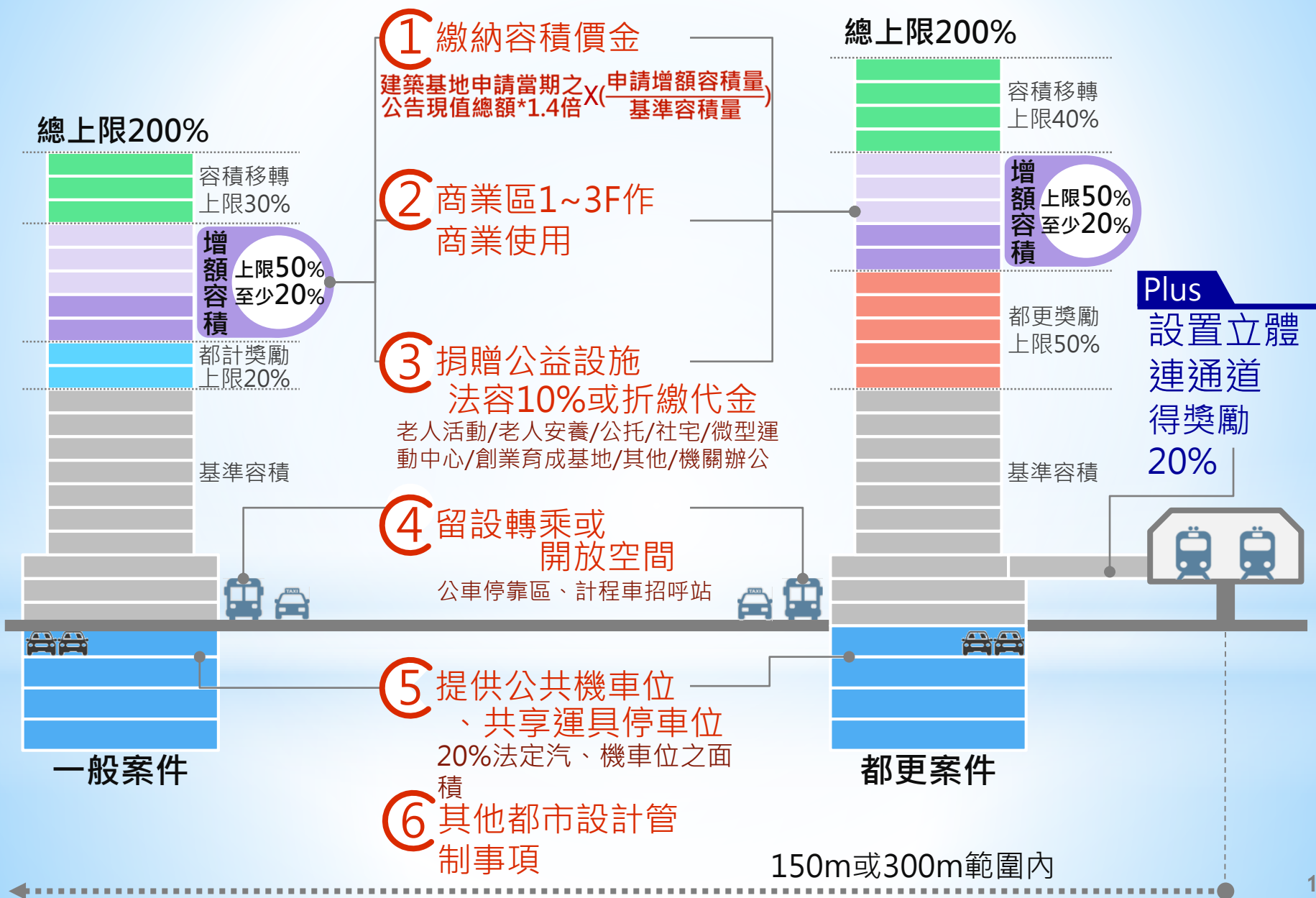
- 1) 道路寬度應達8公尺以上或經退縮道路寬度補足達8公尺
- 2) 連續面寬應達20公尺以上



4 不得位於

- (1) 山坡地及第一級環境敏感地區
- (2) 已與捷運系統用地聯合開發者
- (3) 毗鄰依文資法指定古蹟及經登錄為歷史建築物之土地，除經本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。

增額容積方案說明



都更行動策略二-主幹道沿線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



都市計畫法新北市施行細則
已於108年7月3日發布實施。

- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區
- 二、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

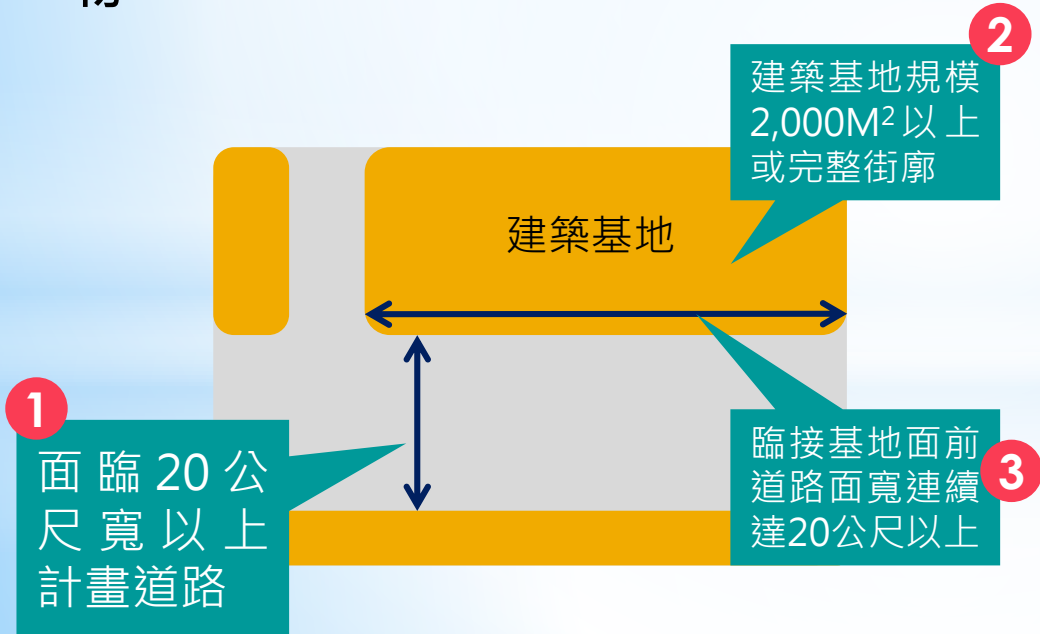


重點說明

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%。



都更行動策略二-主幹道沿線提高基準容積申請、設置及回饋

申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

都市計畫法新北市施行細則
已於108年7月3日發布實施。

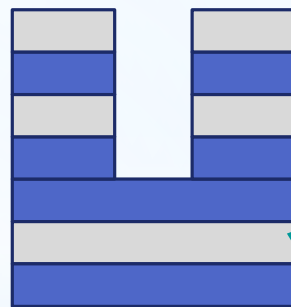
1 於本條修正施行日起 **2年**內提出申請。
(110年7月3日)

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**後，**循都市計畫程序辦理**。(依都市計畫法第24條、第26條或第27條規定辦理都市計畫變更作業程序)

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、社會住宅等公益性設施空間之需求及都市更新地區、危險老舊建築重建未完成前，原住戶之居住安置，訂定申請基準容積加給者，應捐贈老人活動、公共托老、托育、社會住宅及中繼住宅等公益性設施。

都更行動策略二-老舊公寓增設電梯補助

增設電梯快速通關補(獎)助方案(108年6月4日已公布實施)

針對增設電梯已取得建築執照者，提供簡化補助申請程序

免檢附
同意書

僅需檢附
溝通紀錄

定額
補助

提供經費45%
上限200萬

設置
獎勵

2年內申請
獎勵120萬

免委員
會審議

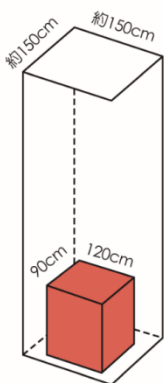
作業單位
書面審查

簡化申
請文件

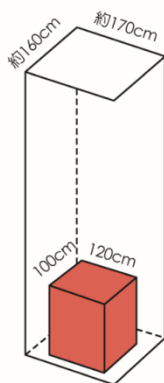
申請文件
大幅縮減

● 增設電梯至少約需 $2\text{m} \times 2\text{m} = 4\text{m}^2$ 的空間

1 3人座

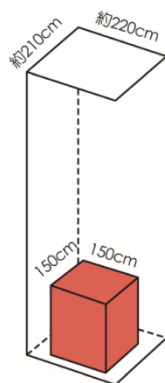


2 6人座



3 8人座

(無障礙需求)



總工程費約
450-600 萬

需依實際施作建材及
廠商報價為準



● 施作電梯廠商哪裡找？

新北市政府都市更新處網站 / 整建維護宣導專區 / 增設電梯優選團隊

成功案例-蘆洲光華段增設電梯案

Before



After

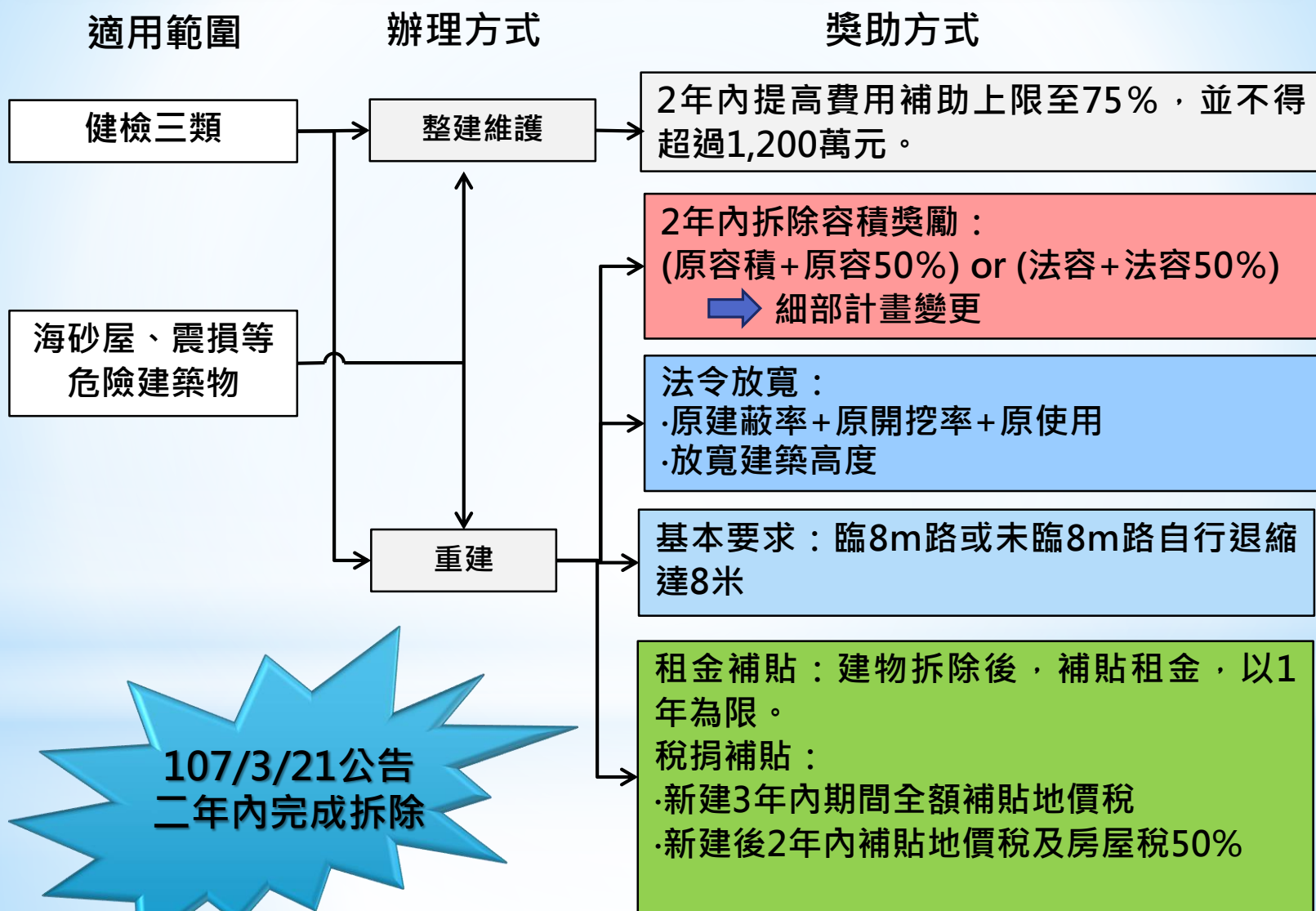


本案成功之關鍵：

1. 有足夠法定空地增設昇降設備（電梯）。
2. 鄰居對年長者、行動不便者有同理心。
3. 新建及管理維修費負擔分配有智慧。

- 本案5層樓公寓，屋齡27年，採用4人座電梯型式，於105年12月完工啟用。
- 補助額度：192萬元(49.96%)

都更行動策略三-依新北市防災建築再生自治條例重建



107/3/21公告
二年內完成拆除

都更行動策略三-依都市危險及老舊建築物加速重建條例重建

法案內容

適用範圍

符合右列條件的 合法建築物：



都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- **結構安全性能評估結果未達最低等級者。**
- 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。**
- 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。**

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

資料來源：內政部

都更行動策略三-依都市危險及老舊建築物加速重建條例重建

申請時間：

重建計畫應於
116年5月31日前提出申請
(本條例施行10年內)

116年 **5**月 **31**日前

申請程序：

1

擬具**重建計畫**。

2

取得重建計畫範圍內**全體**土地及合法建築物**所有權人**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



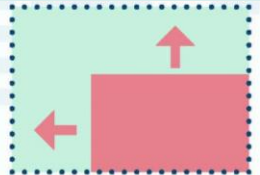
容積獎勵

- 最高可達建築基地**1.3倍之基準容積**或**1.15倍之原建築容積**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積**10%獎勵**。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定**1,000m²**內。

減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉**所有權者，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。(合計最長12年)



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

資料來源：內政部

三年時程獎勵10%申請期限：109年5月9日

危老核准重建計畫-案例分享

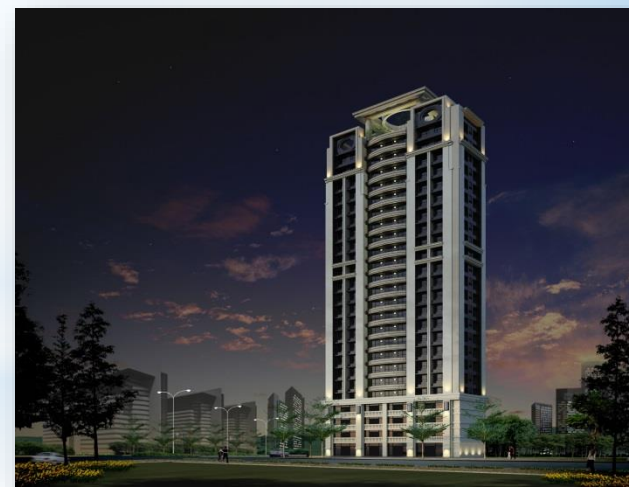
- 1 住宅區 基地面積3,113 m²
- 2 重建前現況共29棟，2至5層樓磚造及RC建築物
- 3 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅

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 。 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。
106.10.31	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 。

危老重建計畫審核核准作業僅12天



重建前環境及範圍



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

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 。



重建前環境及範圍



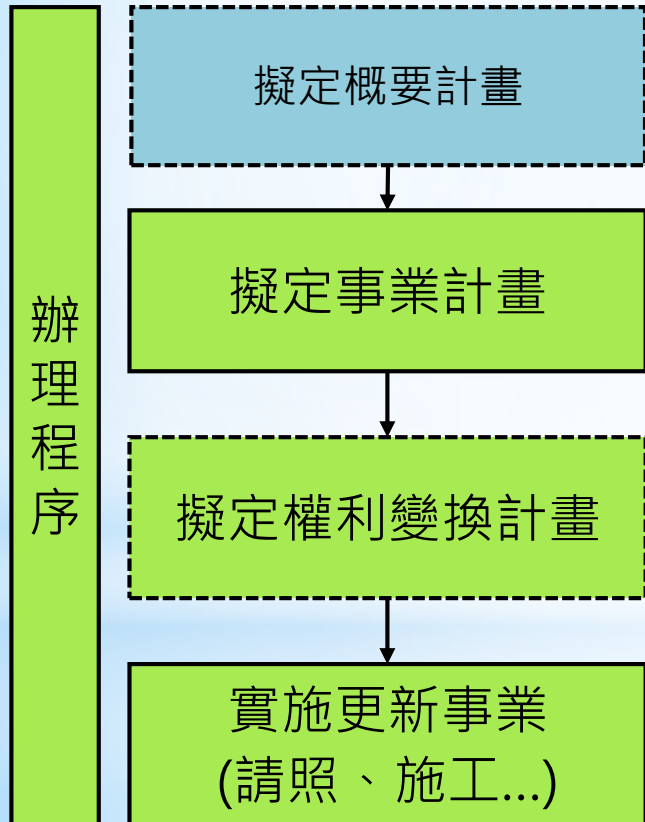
重建後模擬示意圖

(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

都更行動策略三-依都市更新條例重建

都市更新基本程序



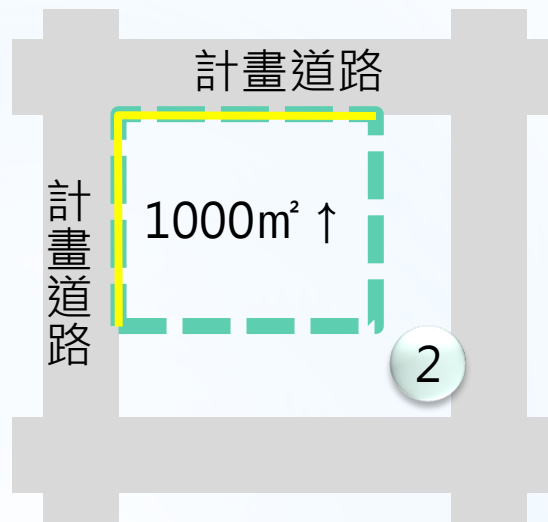
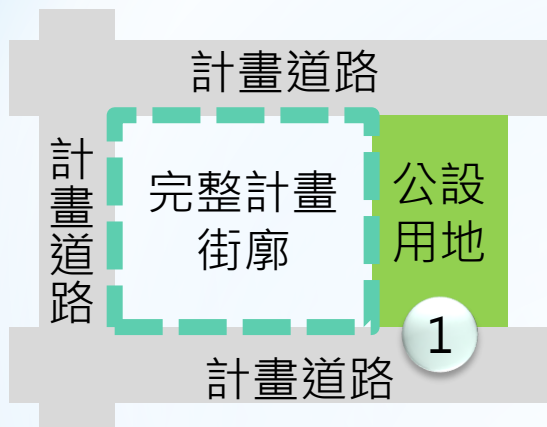
更新單元



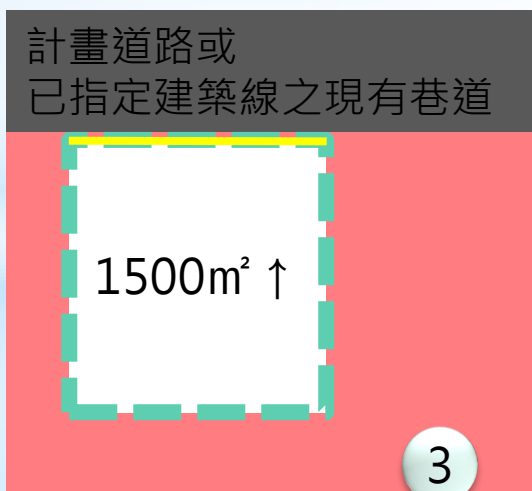
新北市都市更新單元劃定基準

臨路條件及面積規定

完整
計畫街廓



臨接2條以上計畫道路，
且面積達1,000m²者



臨接計畫道路
或已指定建築
線之現有巷道，
面積達1,500m²



1000m²應符合：相鄰土
地已開發完成，無法合
併更新，其面積達1000
m²且一次完成更新者

程序公開及多數決精神

***程序公開**：在計畫階段及審議過程均公開，並邀請學者專家與專業人士參與。

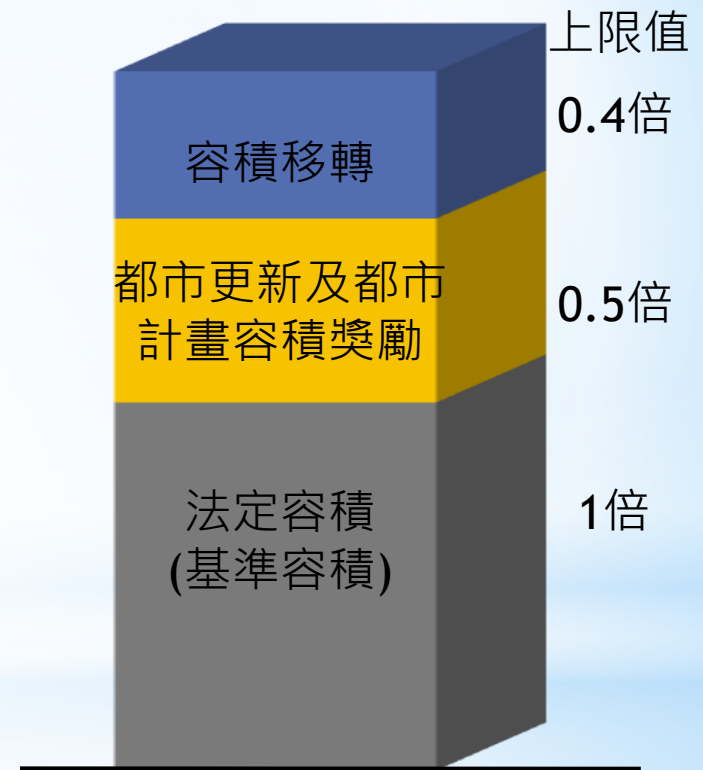
***多數決精神**：符合法令規定的同意比例門檻就可以啟動都市更新的申請，**不需要等到全部的人都同意**。

同意比例門檻	都市更新事業概要	都市更新事業計畫		
		迅行劃定更新地區 (因災受損、避免災害及配合重大建設)	更新地區	非屬更新地區
土地及合法建物所有權人 數 門檻比例	1/2	1/2	3/4	4/5
土地面積及合法建物樓地板 面積 門檻比例	1/2	1/2	3/4	4/5

註：但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過9/10同意者，其所有權人數不予計算

容積獎勵引導再開發

104.7.1實施之都市計畫法新北市施行細則第47條，規範一般地區及都更地區容積結構。

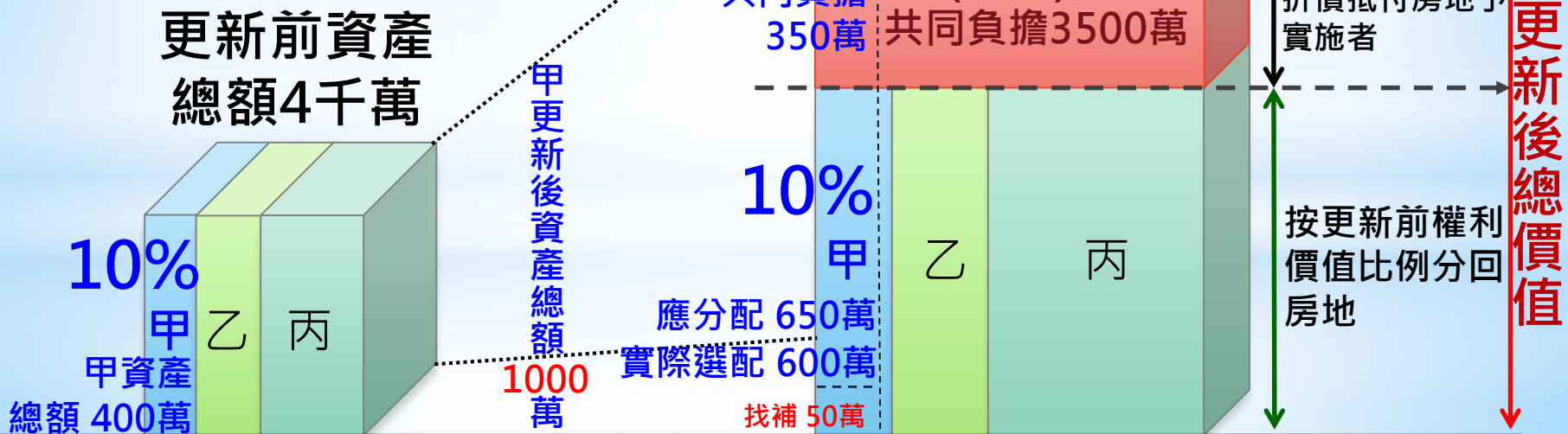


都市更新容積結構

不超過建築基地1.5倍之基準容積

權利變換意義

- ◆ 更新單元內土地所有權人、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。
- ◆ 更新完成後，按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。



甲應分配 (1000萬- 共同負擔350萬=650萬)

甲實際選配 (650萬- 600萬=找補50萬)

都市更新案由市府代為拆除機制

已於108年7月24日
發布實施



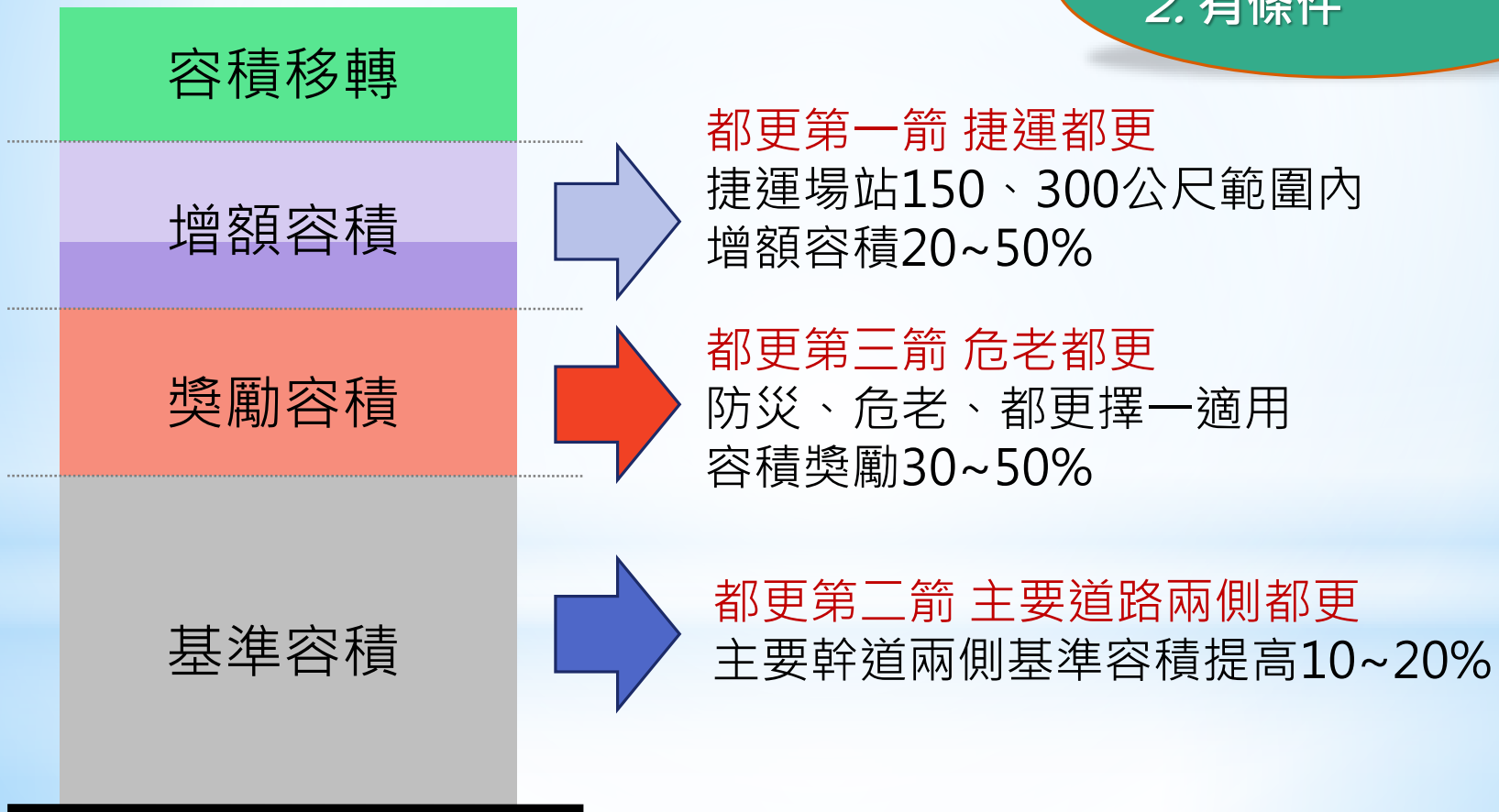
名稱	都市危險及老舊建築物 加速重建條例	新北市推動防災建築再 生自治條例	都市更新條例
目的	危老建築物加速重建	推動防災建築再生	促進土地再開發利用
特色	程序最快	容積一次到位	多數決
符合資格 條件	<p>初勘</p> <p>初評 <input type="checkbox"/> 危險建物(未達乙級) <input type="checkbox"/> 老舊建物(乙級)</p> <p>※初評乙級有電梯者需經詳評 評估結果改善不具效益</p> <p>詳評</p> <p>或</p> <p>海砂 <input type="checkbox"/> 經評估列管 之海砂屋</p>	<p>初勘 <input type="checkbox"/> 一類 <input type="checkbox"/> 二類 <input type="checkbox"/> 三類</p> <p>且</p> <p>初評</p> <p>詳評 <input type="checkbox"/> 建議補強 <input type="checkbox"/> 建議拆除重建</p> <p>或</p> <p>海砂 <input type="checkbox"/> 經評估列管 之海砂屋</p>	<p>初勘 任一評估結果</p> <p>或</p> <p>初評 任一評估結果</p> <p>或</p> <p>詳評 任一評估結果</p> <p>或</p> <p>海砂 <input type="checkbox"/> 經評估列管 之海砂屋</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; position: absolute; right: 0; top: 0;">※未經任何評估或非海砂亦可行都更程序</p>
申請 規模限制	<p>申請基地 A</p> <p>得合併鄰地 B</p> <p>※B應≤A</p> <p>1000m²</p> <p>※超過 1000m²以上部分 不計獎勵</p>	<p>無最小規模限制</p> <p>※但仍應符合建管規定</p>	<p>臨路條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.完整街廓→無限制 2.臨 1 條 →1500m²以上 3.臨 2 條 →1000m²以上 4.特殊情形→ 500m²以上 <p>地上物面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.單元內1/3以上有地上物 2.地上物內1/2達30年以上 <p>環境指標2項以上</p>

名稱	都市危險及老舊建築物 加速重建條例	新北市推動防災建築再 生自治條例(重建部分)	都市更新條例 (重建部分)
獎勵上限 (基容=基準容積) (原容=原容積)			
稅捐優惠	<p>新建期間 地價稅 -100%</p> <p>新建後 地價稅 -50% x2年</p> <p>房屋稅 -50% x2年 ※2年未移轉得延長10年</p> <p>首次移轉時 土增稅</p> <p>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%(補貼) 限3年</p> <p>新建後 地價稅 -50%(補貼) x2年</p> <p>房屋稅 -50%(補貼) x2年</p> <p>首次移轉時 土增稅</p> <p>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%</p> <p>新建後 地價稅 -50% x2年</p> <p>房屋稅 -50% x2年 ※2年未移轉得延長10年</p> <p>首次移轉時 土增稅 -40%</p> <p>契稅 -40%</p> <p>※不能、不願分配、協議者另有規定</p>
同意比例	100%	100%	概要 50% → 事業 (迅行更新地區 50%) 80% (其他更新地區 75%)
法令突破 (放寬)	<input type="checkbox"/> 原建蔽率 <input type="checkbox"/> 建築物高度 <input type="checkbox"/> 原開挖率 <input type="checkbox"/> 商業區維持原住宅使用 ※「原開挖率」及「商業區維持原住宅使用」為108年4月17日市政會議通過修正草案內容，實際條文仍應以公告內容為準		
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申請期限	109.3.22前完成拆除並 提出申請	時程獎勵 (需俟中央公告後確認期限)

都更三箭總整理—容積組成示意

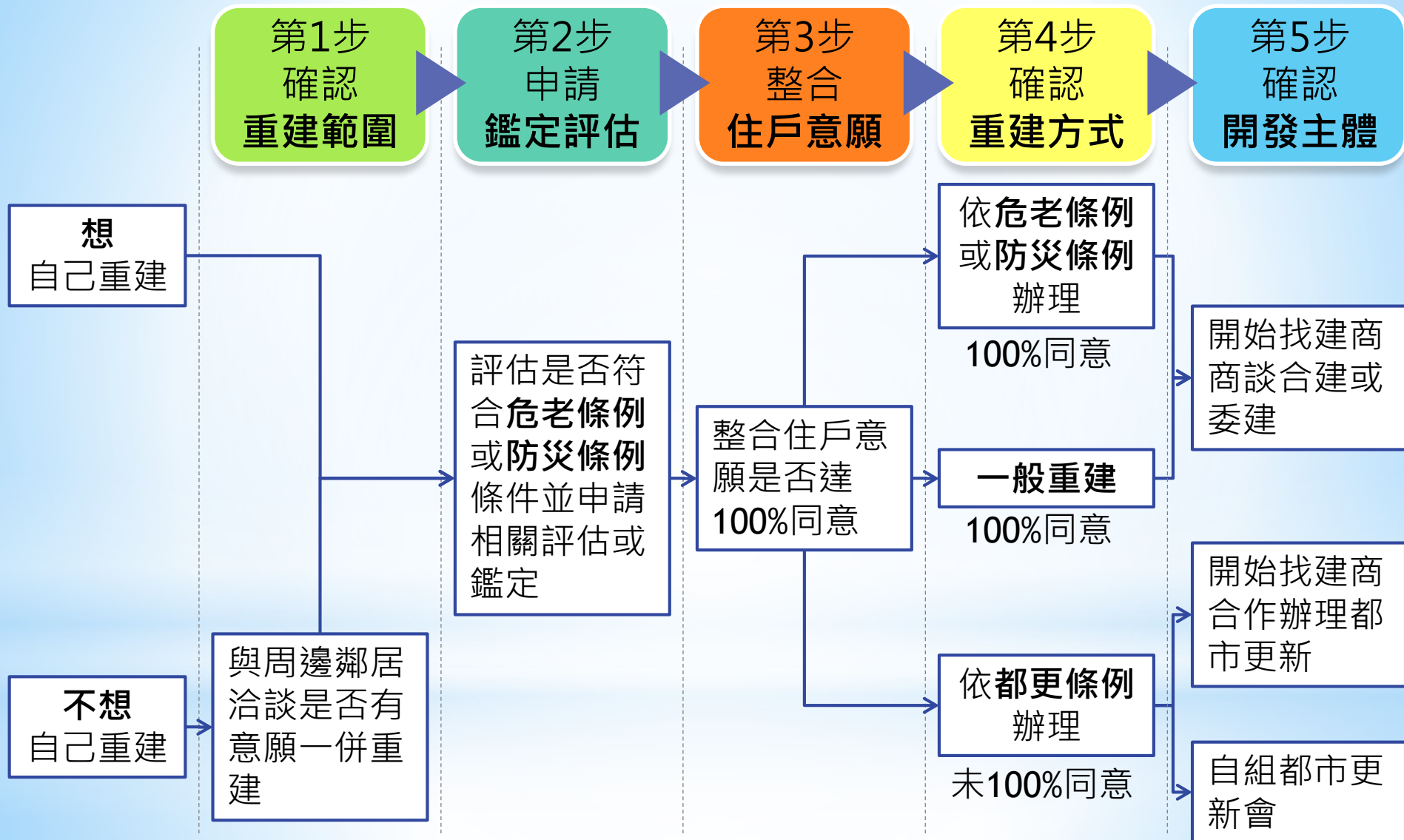
提醒

總上限不超過2倍



● 適用條件及細節請詳閱計畫內容或公開資訊網站

該怎麼開始？



推動辦公室、都更推動師、都更學會、都更處 **一路陪你走！**

資金協助

為鼓勵民眾自力更新重建或整建維護，提供經費補助，促使居住安全、市容及環境品質獲得改善

630 萬元

初期作業費用	20	萬元
更新團體	110	萬元
事業計畫	250	萬元
權利變換計畫	250	萬元

自力
都更

整建
維護

1000 萬元

補助規劃費及工程費
每案核准總經費50%
策略地區提高至75%

補助上限 **1000** 萬元

建立產業媒合平台-都更媒合平台

- 協助自力都更尋找相關的支援系統(如建築經理公司)。對於100%同意更新且願意自行出地融資之更新會，也將優先協助更新會與銀行團協商融資貸款或優惠利率，以利更新會的資金籌措。



防災都更、危老資訊專區

新北市政府 | 網站導覽 | 新北市城鄉發展局

新北市政府
都市更新處
Urban Redevelopment Office,
New Taipei City Government

Search

訊息公布 | 施政成果 | 標準化作業 | 熱門服務 | 機關介紹

SERVICE

宣導專區

 都更推動辦公室	 都更審議專區	 危老重建計畫	 簡易都更	 整建維護	 公辦更新專區
 自力更新資源專區	 協助民間推動 都市更新補助申請	 防災型都更行動方案	 都市更新法令專區	 都更家教 與實務工作坊	 都更小百科Online

危老資訊

防災都更資訊

防災都更、危老資訊專區

- 防災都更資訊、申請危老重建計畫相關文件下載內容：



防災
都更
資訊
下載

1. 防災型都更說明簡報 (105.6.20)
2. 防災型都更詳細說明
3. 防災型都更說明會場次 (107.3.12)
4. 防災行都更行動方案說明會講義 (107.3.12)
5. 自治條例發布令
6. 新北市防災型都更行動方案說明 (新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)
7. 新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點 (106.3.20 *New*)

危老
資訊
下載

◎危老重建計畫核准案例

1. 板橋區文化段1242地號等40筆土地
2. 板橋區江子翠段第二崁小段156地號等14筆土地
3. 新北市新店區寶強段1159地號等9筆

◎新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項

新北市都市危險及老舊建築物重建計畫書範本	辦理危險及老舊建築物加速重建計畫書申請資料檢核表
ODT	ODT
WORD	WORD
PDF	PDF

◎新北市都市危險及老舊建築物重建計畫書審查流程

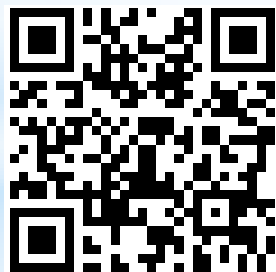
相關窗口聯絡方式



工務局危老專區/主辦窗口
電話: 2960-3456
分機: 8971、8972、8973



都更處防災都更、危老重建/申請窗口
電話:2950-6206



社團法人新北市都市更新學會
電話: 2959-9136



新北市都市更新推動辦公室
電話：29603456 分機 7185-7195

簡報結束
敬請指教



都更小百科line