

# 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101年



# 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

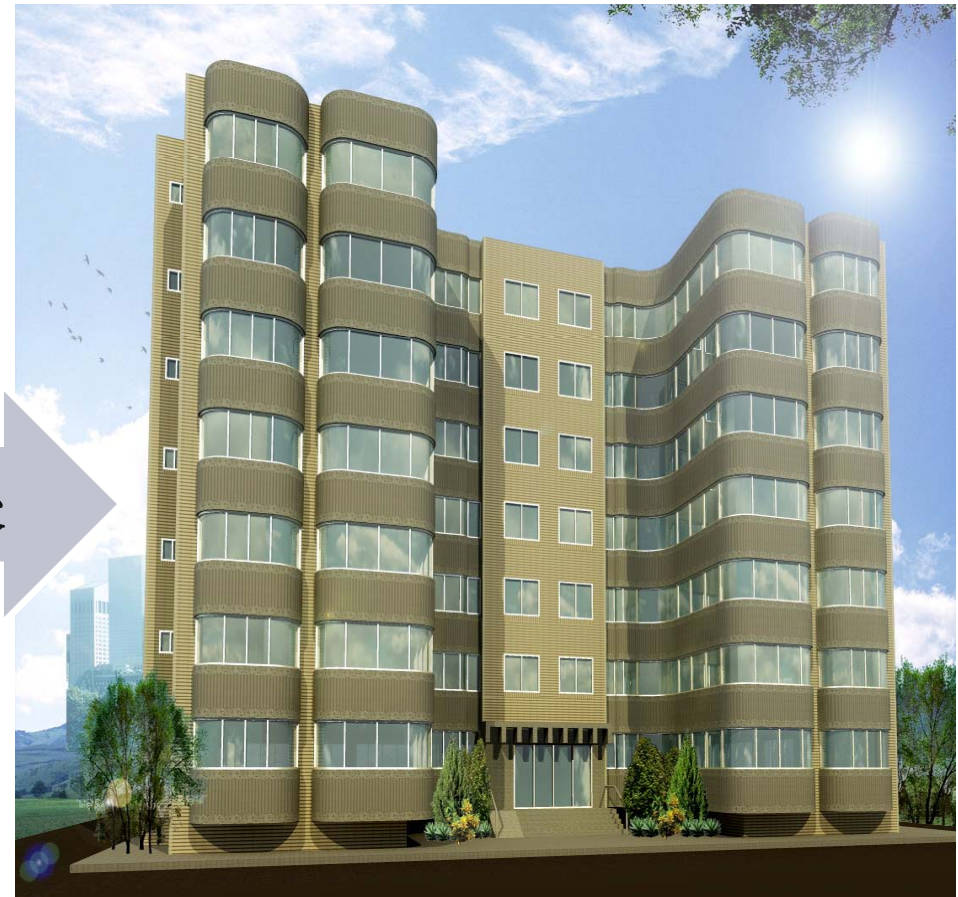




# 什麼是都市更新



整建後



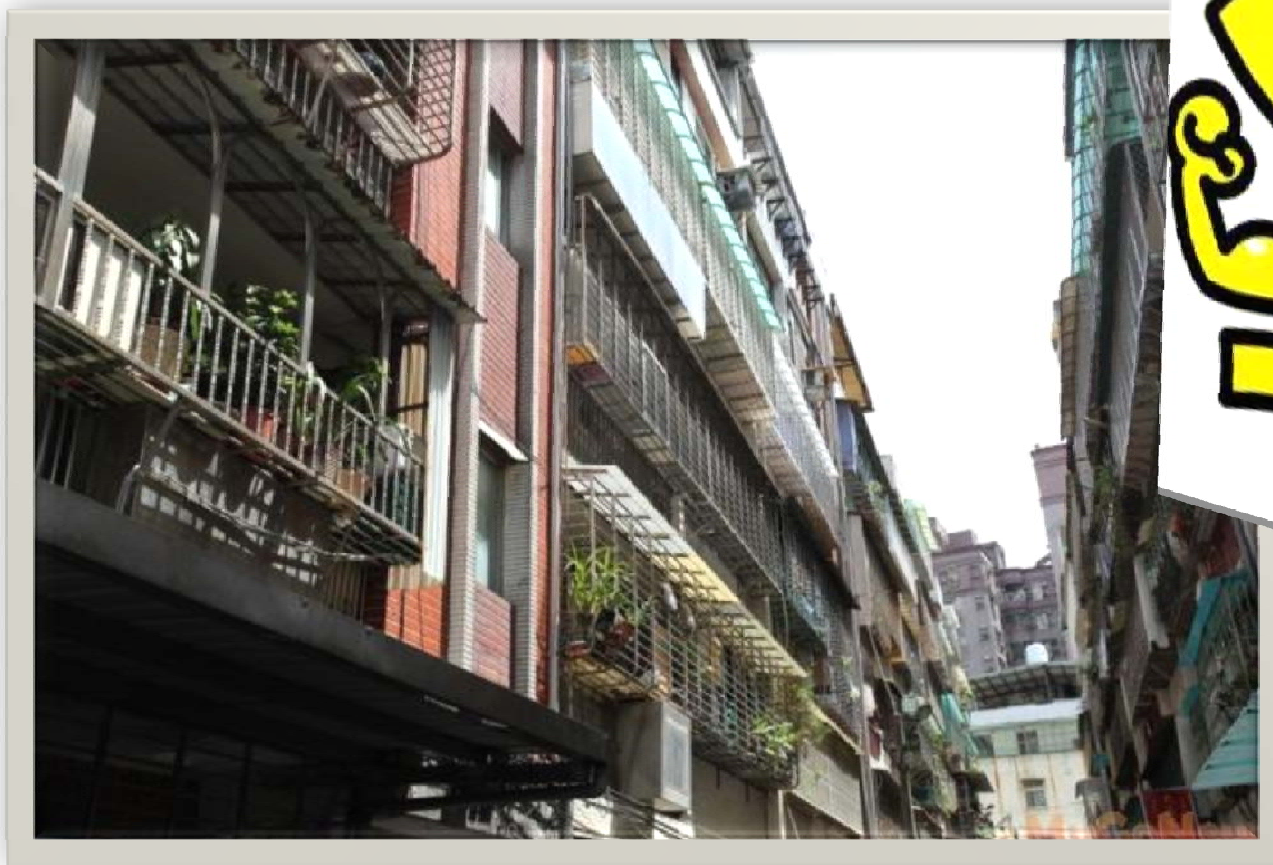
建築物之改建及修建或充實其設備



# 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	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> <p>註：相關法規內容可至新北市都市更新處查詢  <a href="http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/43617/48580.html">http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/43617/48580.html</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、新北市都市更新單元劃定基準</li> <li>二、新北市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審議原則</li> <li>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府補充規定</li> <li>七、新北市都市更新整建維護補助要點</li> <li>八、新北市協助民間推動都市更新補助要點</li> </ul>



# 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.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2991/SG/33789/47174.html](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/33789/47174.html)查詢劃定更新地區資料

(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。

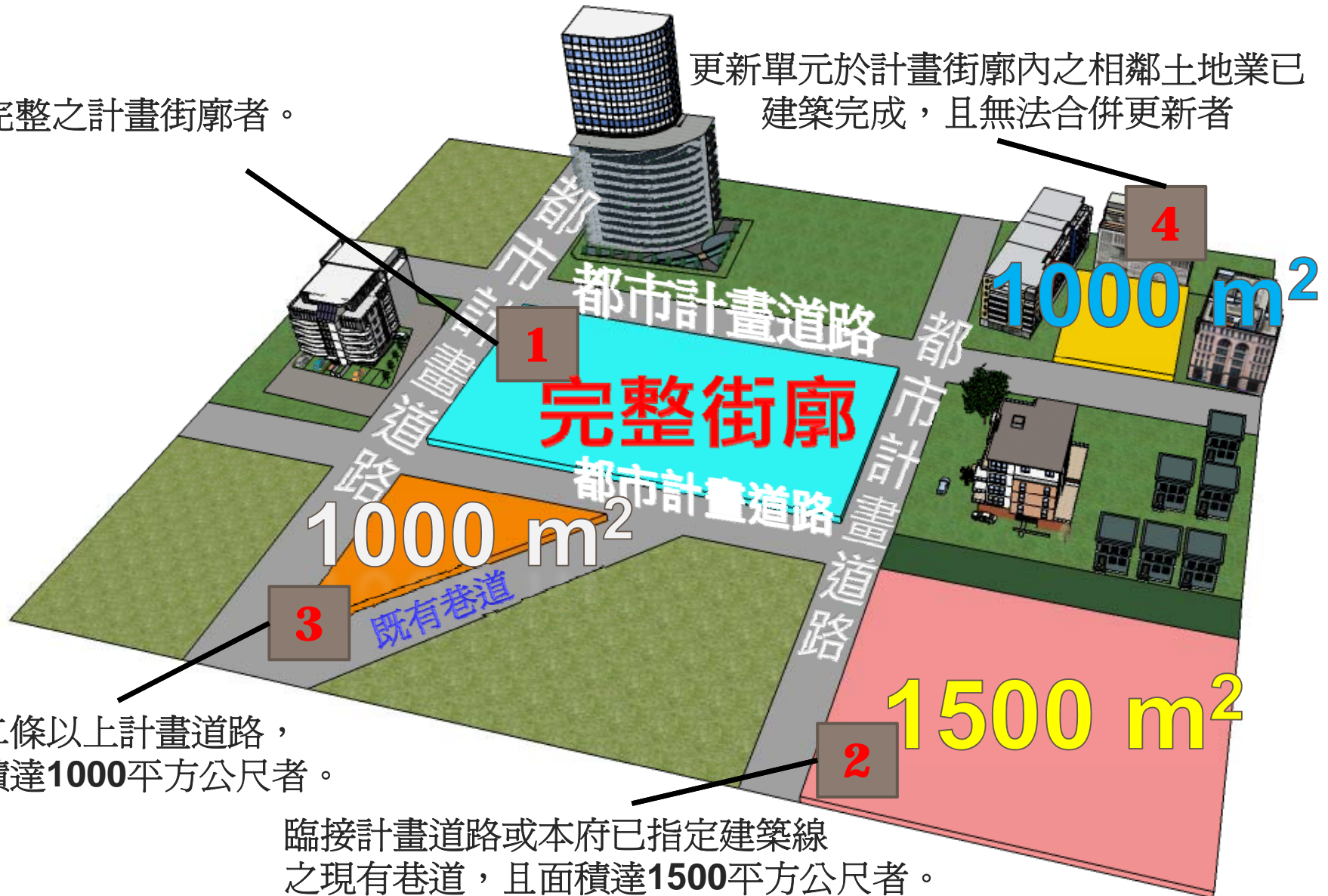


永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案位置示意圖

# 新北市都市更新單元劃定基準

為完整之計畫街廓者。

更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者



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。

# 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、多數決機制
- 三、賦稅減免
- 四、優惠補助
- 五、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	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

## 民衆申請補助方面--

※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:依「新北市協助民間推動都市更新補助要點」申請重建補助  
依「新北市都市更新整建維護補助要點」申請整建維護補助



注意

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)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請補助作業須知及執行管考要點

[http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=article&id=13510&Itemid=57](http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=13510&Itemid=57)

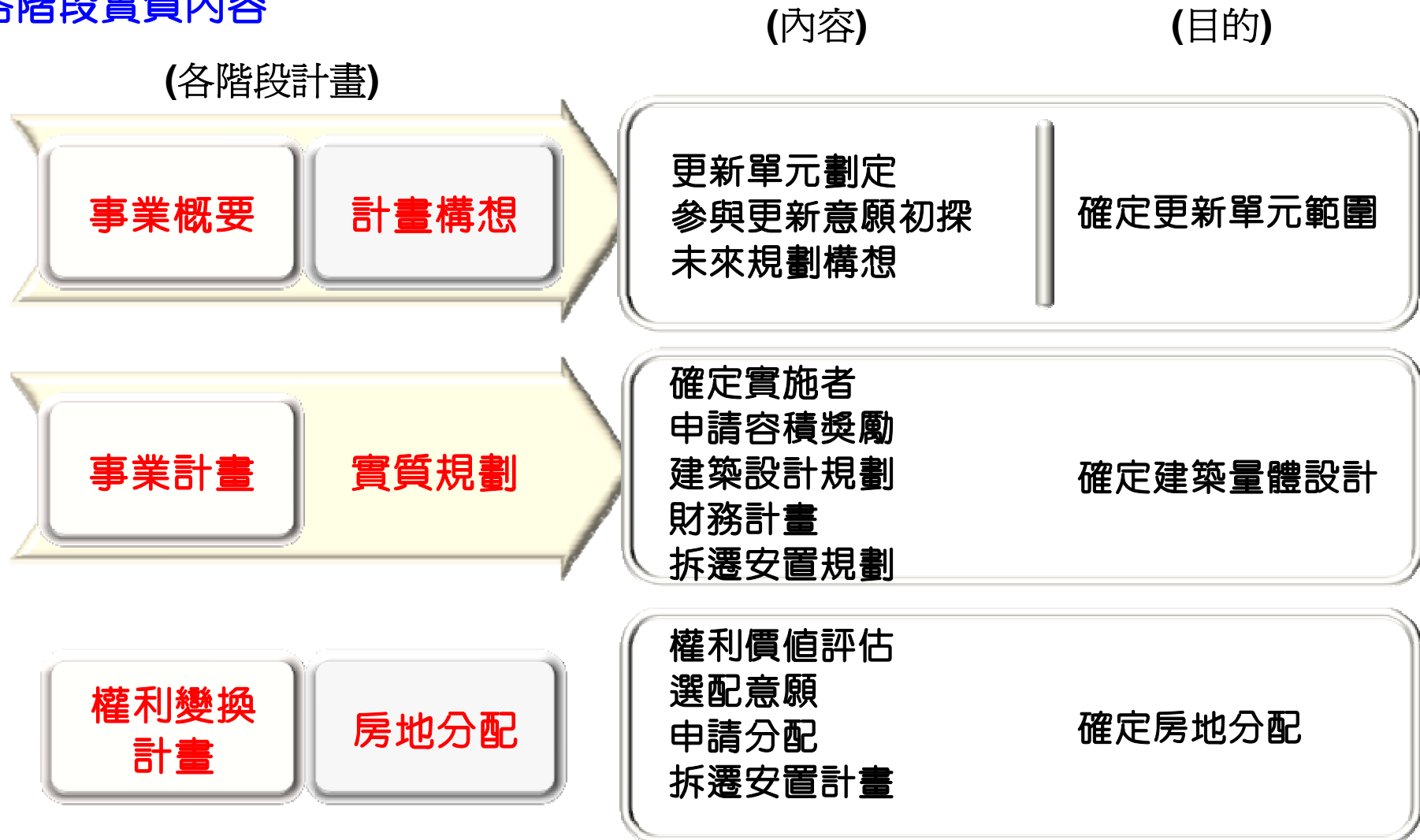
新北市都市更新整建維護補助要點

[http://www.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2991/SG/45650/D40000002991000000\\_3.html](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/45650/D40000002991000000_3.html)



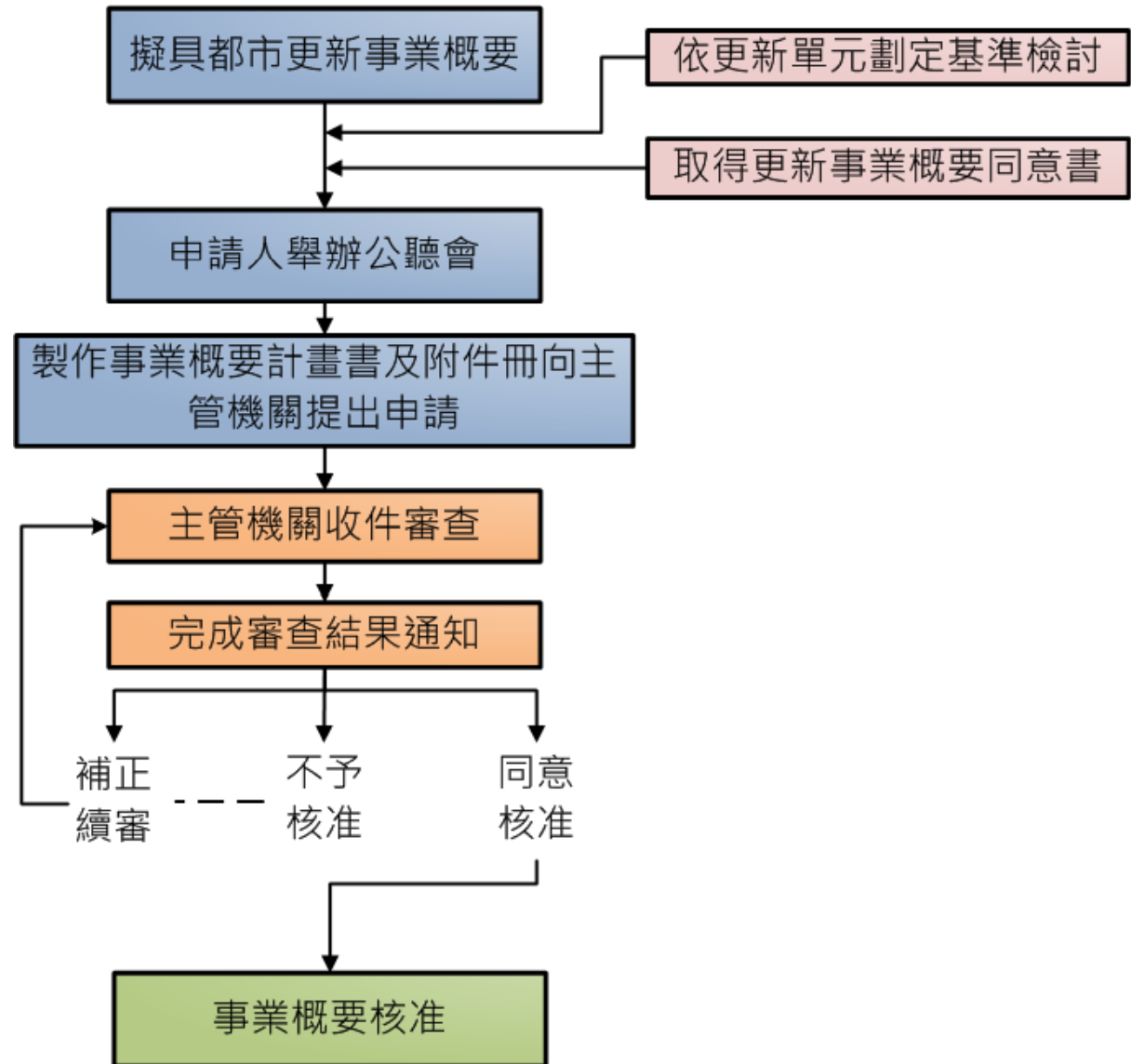
# 都市更新辦理內容

## 各階段實質內容



# 都市更新辦理內容

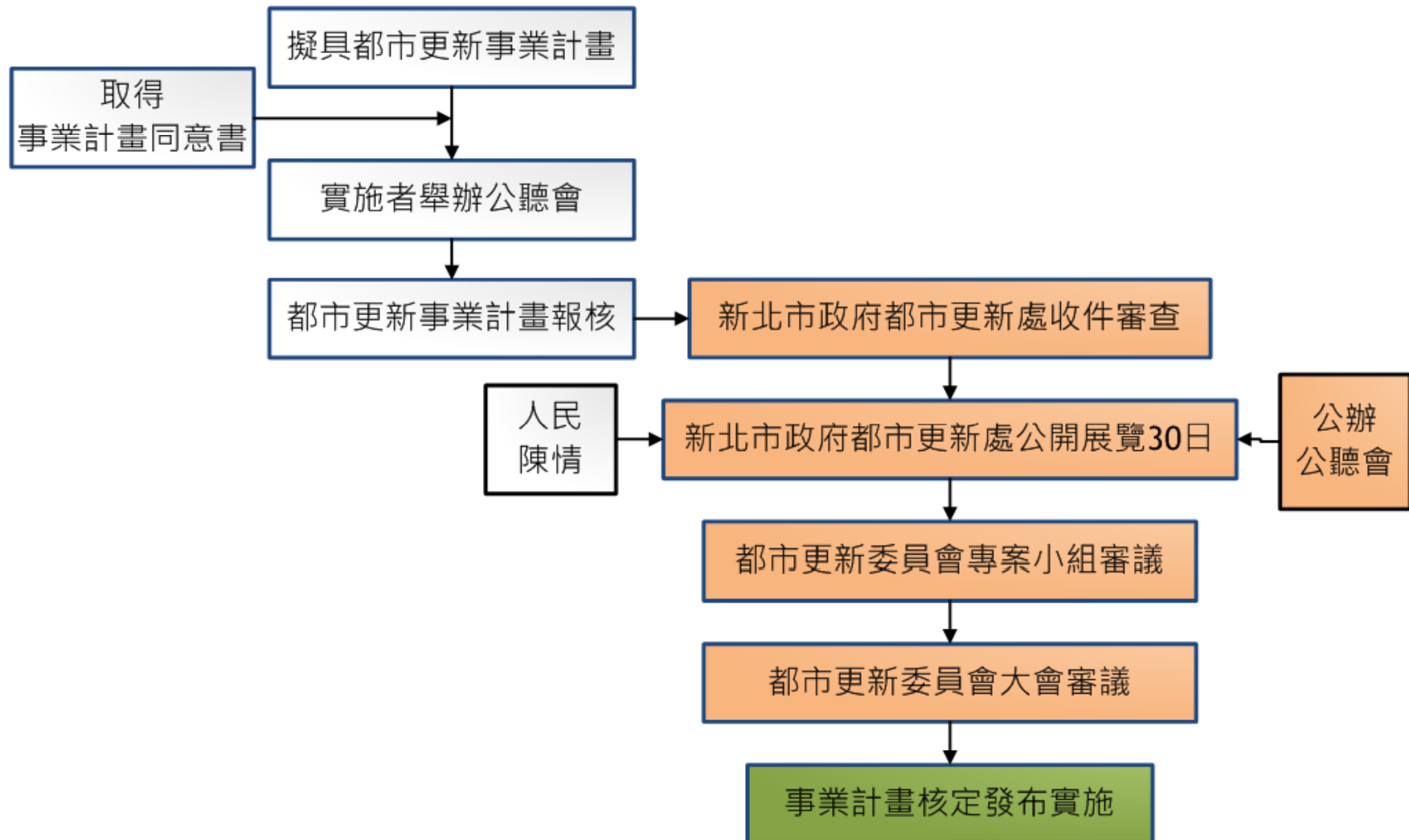
## 事業概要办理流程



# 都市更新辦理內容

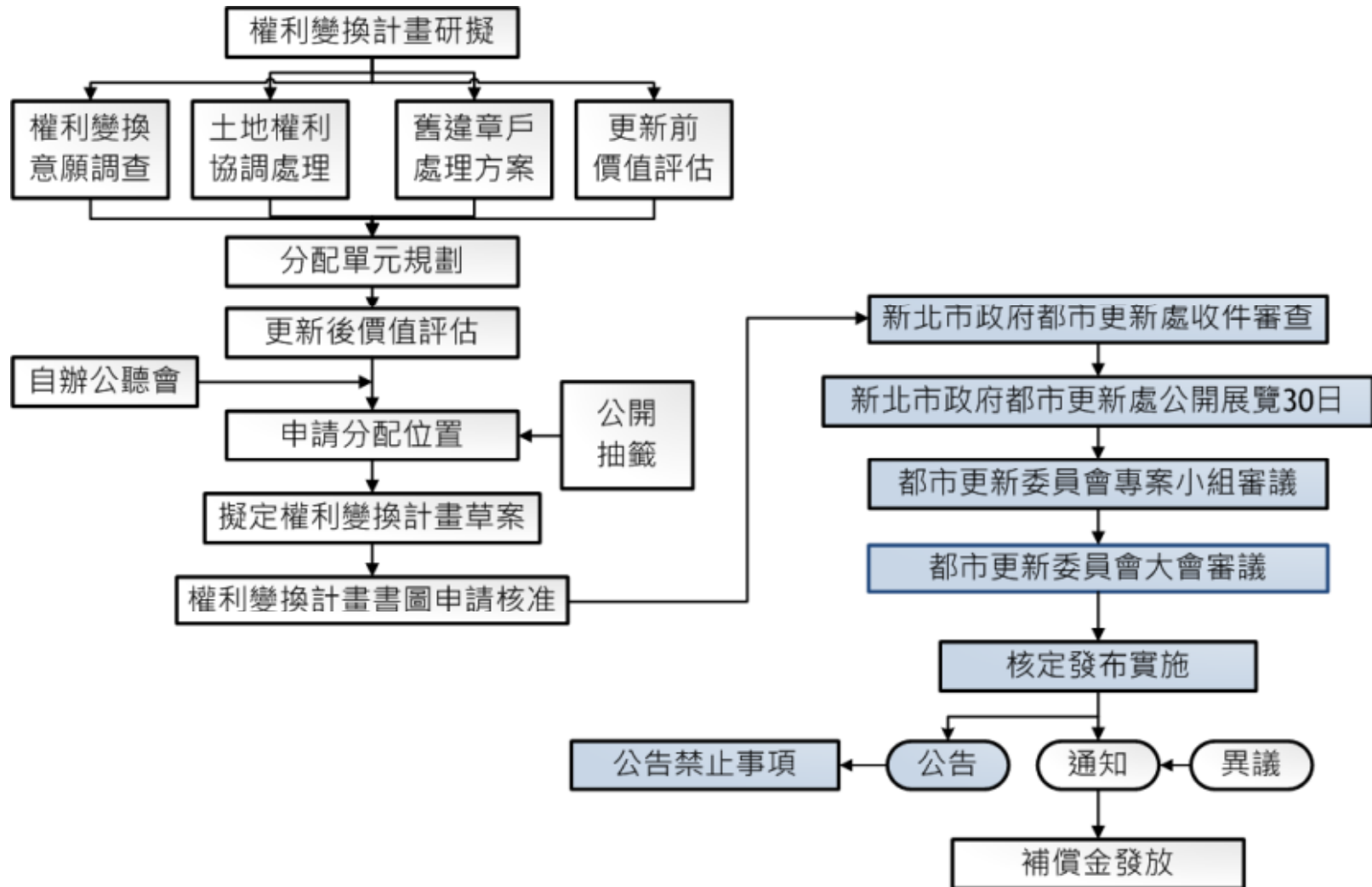


## 事業計畫办理流程



# 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 <b>數</b>	1/10(10%)	3/5(60%)	2/3(66.7%)	無門檻限制
土地及建物樓 <b>地板面積</b>	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 <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> )	主建物	總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
	共同使用部分	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：

(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 <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> )	主建物	總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
	共同 部分 使用	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

■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

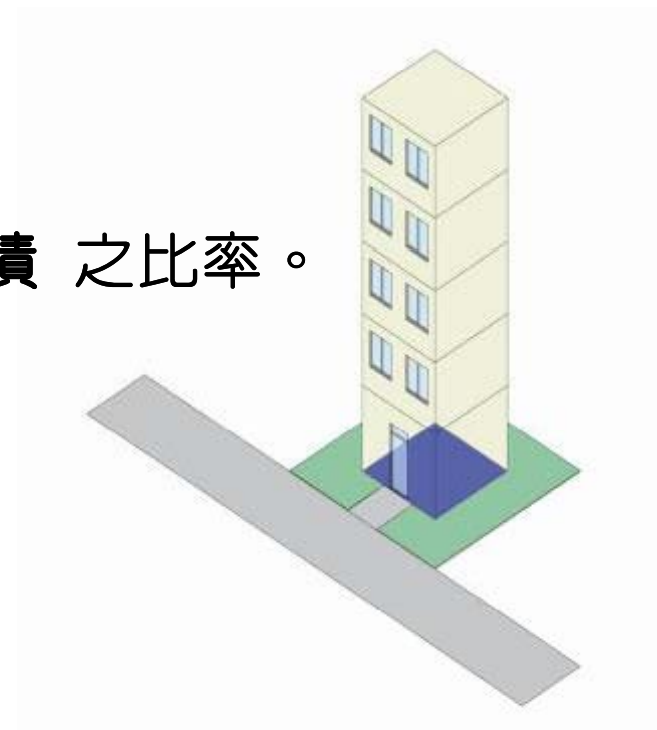
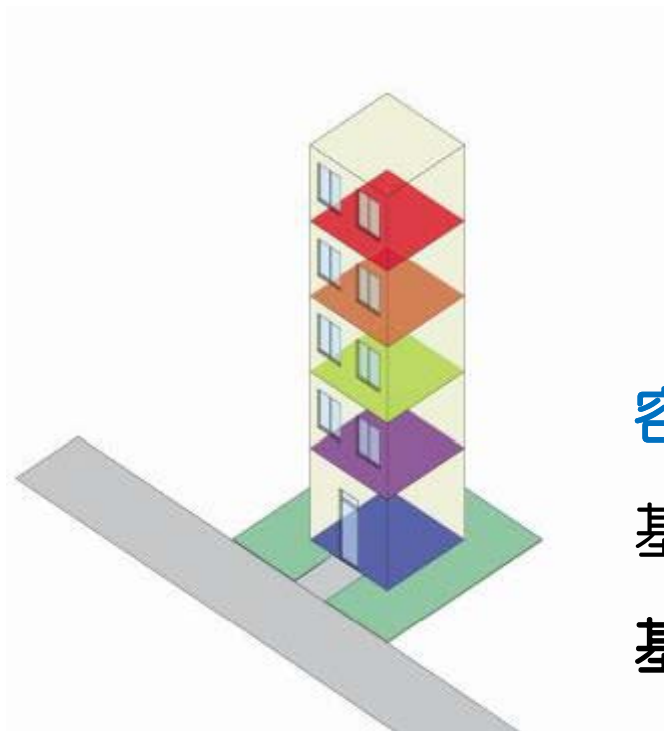
類別	協議合建	權利變換
分配方式	協議	估價
條件	<b>全體</b> 所有權人同意	估價與分配 <b>需經委員會審議</b>
說明	擬定都市更新事業計畫，經市政府核定即可申請 <b>建照</b>	將更新前的權利價值，透過容積獎勵及共同負擔、轉換分配更新後的 <b>權利價值</b> 之房地
優點	無需經市政府審議，時程較 <b>短</b>	估價機制使權利的估算與分配能 <b>公開透明且有保障</b>
缺點	分配方式以私契約方式辦理，非屬更新委員會審議範圍，無公開透明	權利變換計畫需經市政府審議，時程較久

# 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。

# 容積獎勵之法令依據



## 一、高氯離子獎勵：

### 都市計畫法臺灣省施行細則第40條

高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府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，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率或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。

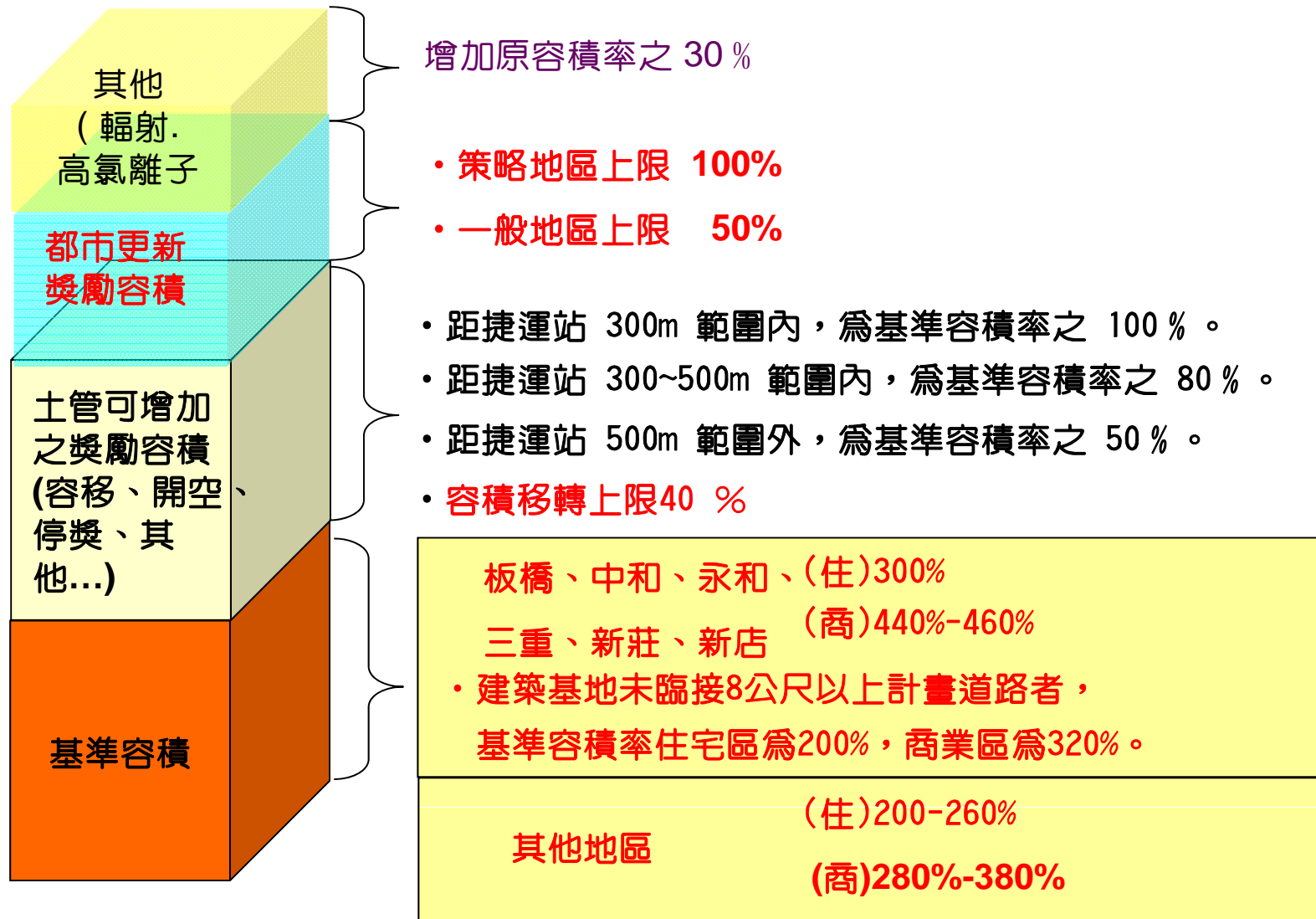
## 二、容積移轉：

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
3. 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

# 容積結構

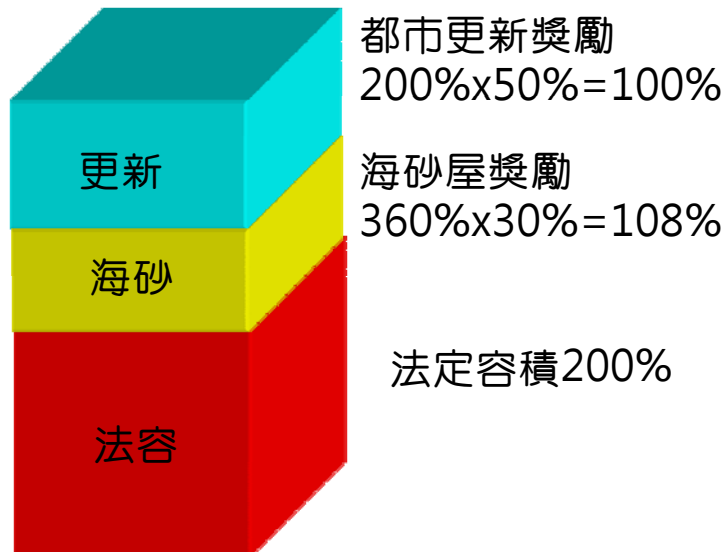


# 容積結構

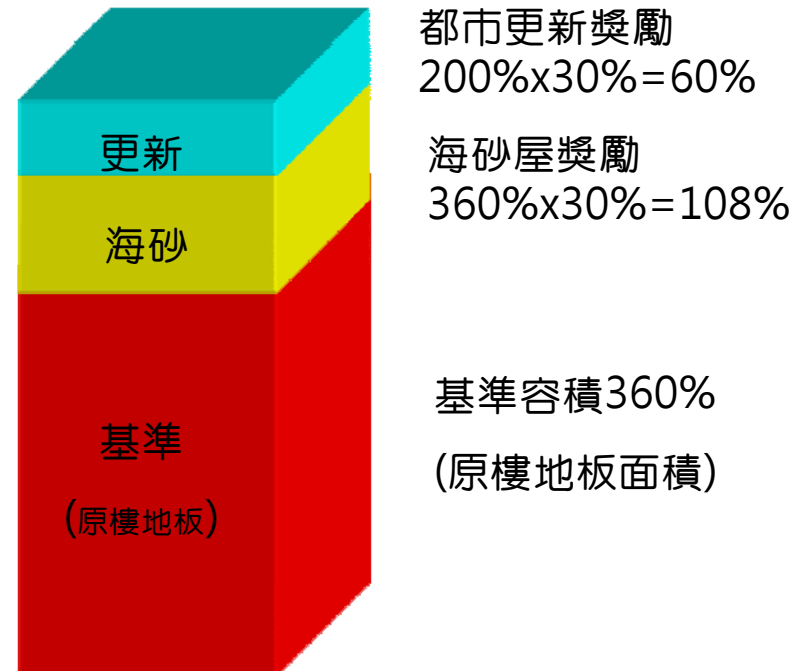
## 海砂屋及都市更新容積獎勵-法定容積及原容積之比較

都市更新獎勵+海砂屋獎勵(依都市計畫法台灣省施行細則第40條)所得容積如下：

總容積獎勵408%(上限值)



總容積獎勵528%(上限值)



# 容積獎勵如何計算

## 都市更新容積獎勵項目內容

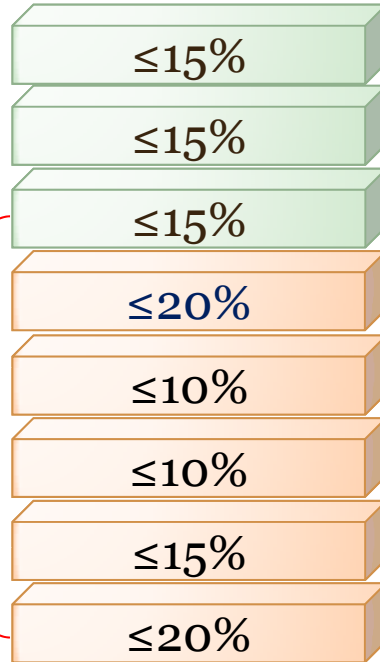
依地區特性挑選適合  
本更新單元之都市更  
新容積獎勵

都市更新  
容積獎勵項目

更新單元及更新地區:上限50%

策略性再開發地區:上限100%

### 獎勵上限



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

土管

開放空間  
獎勵容積  
容積移轉  
法定容積

都市更新

開放空間  
獎勵容積  
容積移轉  
法定容積

一般合建

# 權利變換

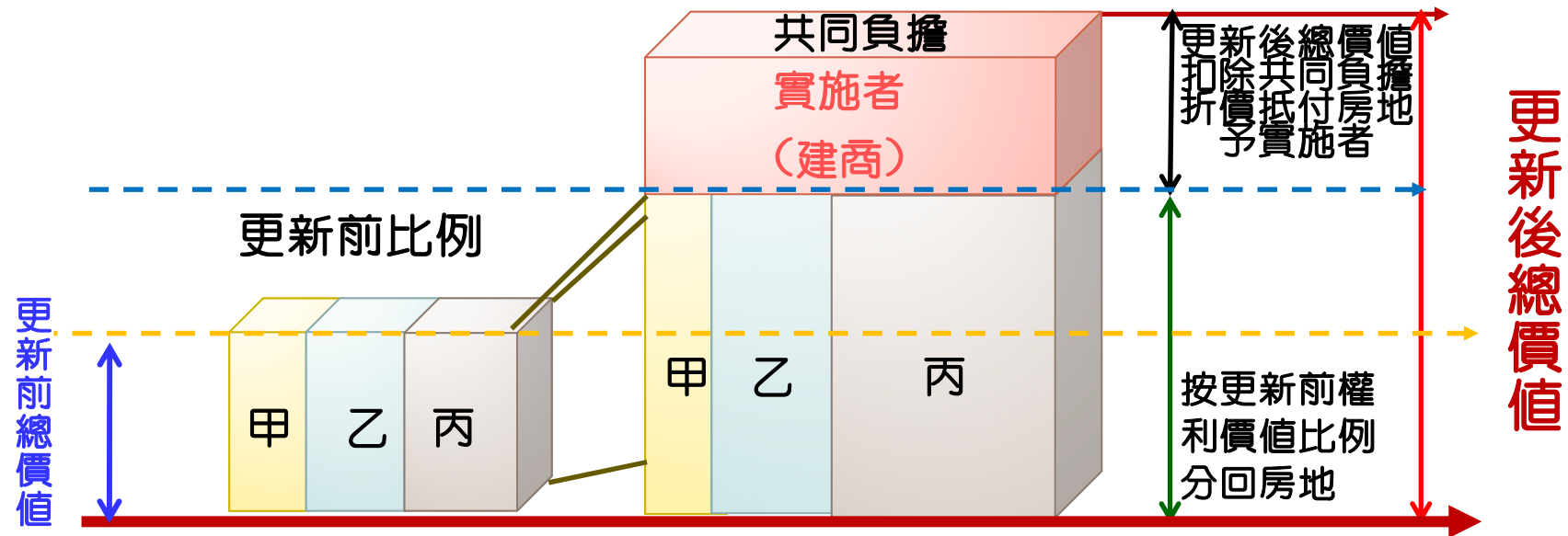
- 一、權利變換意義
- 二、共同負擔
- 三、信託管理

# 權利變換意義



## 權利變換

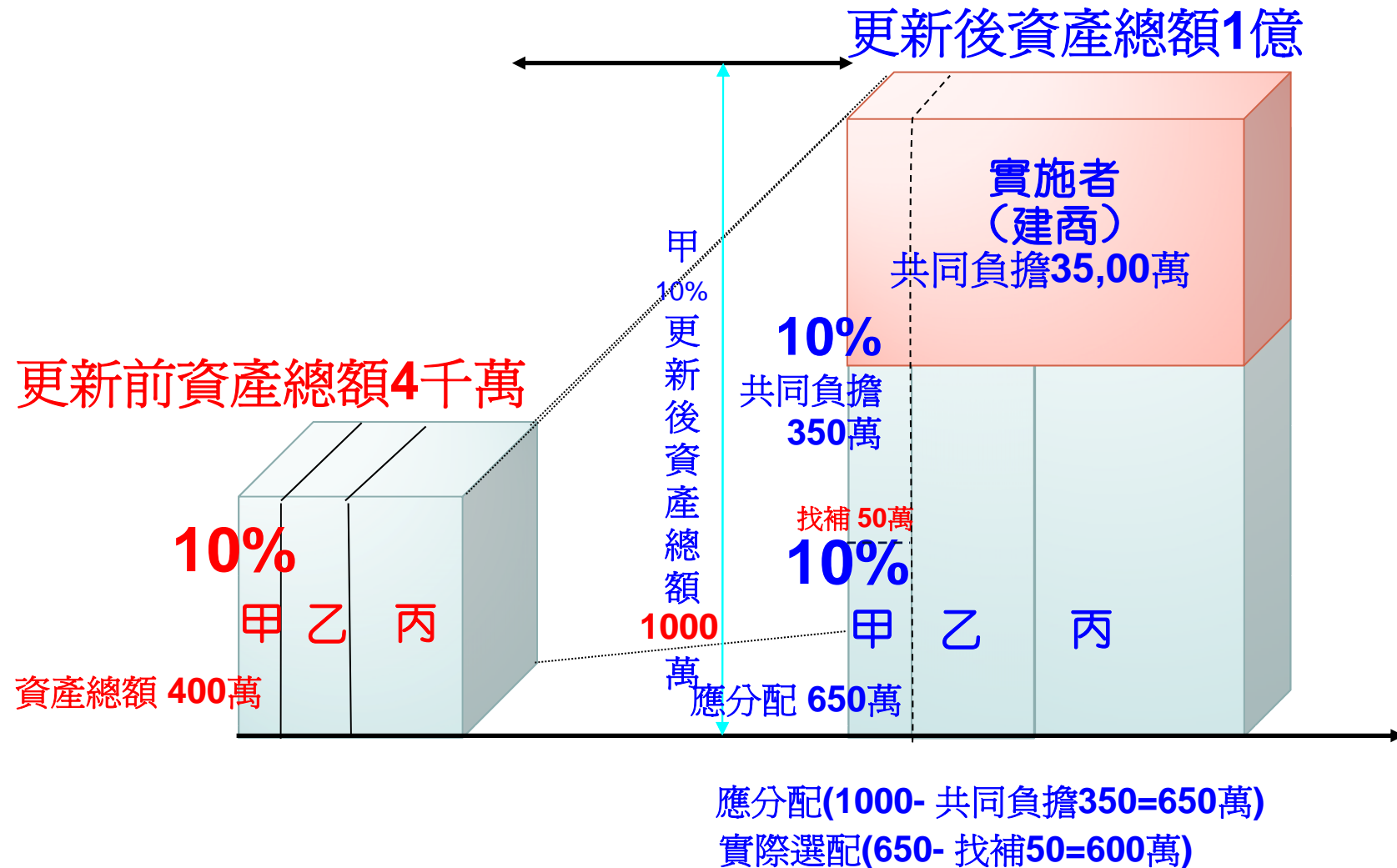
- ◎係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ◎都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。





# 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「**新北市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—1.重建費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣汙染防制費、其他必要費用)**
  - 2.公共及共益設施(公共設施、公益設施、認養及捐贈費用)**
  - ※**權利變換費用—調查費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要業務費**
  - ※**貸款利息**
  - ※**稅捐**
  - ※**管理費用-行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費**

# 信託管理

## ● 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**。

## ● 土地信託 (非強制之規定)

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。

# 信託管理

## 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、破產或喪失行為能力而消滅

# 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。

# 中央都市更新整建維護補助

## 中央優惠補助- 整建或維護

### ◎申請補助對象：

- (1) 依都市更新條例第15條規定核准立案之更新團體。
- (2) 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會:以整建或維護方式實施都市更新者為限。
- (3) 直轄市、縣(市)主管機關。

◎申請補助範圍：以整建或維護方式實施者，補助擬定都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

### ◎補助類型及補助額度：

(一)以整建或維護方式實施者申請事業計畫補助  
上限

- 1.100戶以下部分(100萬元)
- 2.超過100戶部分，每增加一戶，加計5000元

(二)以申請事業計畫補助撥付費用

- 1.簽訂契約(撥付補助金額20%)
- 2.公開展覽(撥付補助金額40%)
- 3.審議通過(撥付補助金額20%)
- 4.計畫核定(撥付剩餘補助金額)

# 都市更新好處多



## 中央優惠補助- 整建或維護

◎補助類型及補助額度：

(一)以整建或維護方式實施者申請事業計畫實施工程補助上限

- 1.一般地區:每戶4萬(不得超過總經費45%)
- 2.優先指定地區:每戶6萬(不得超過總經費75%)

(二)以申請事業計畫實施工程補助撥付費用

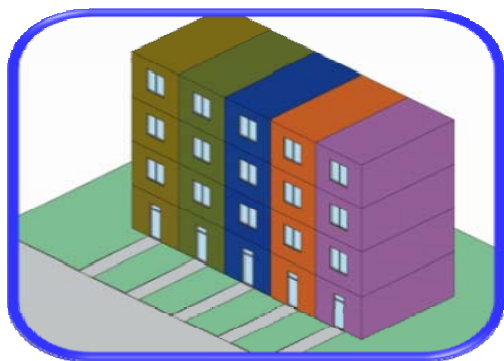
- 1.簽訂契約(撥付補助金額20%)
- 2.施工進度50%(撥付補助金額30%)
- 3.完工驗收(撥付剩餘補助金額)



# 新北市都市更新整建維護補助要點

## 申請規模:

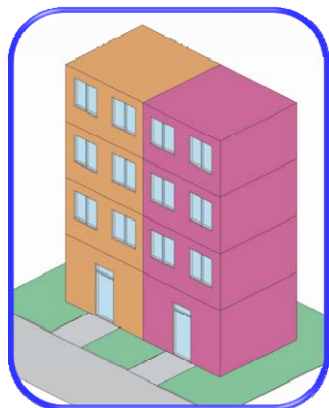
◎樣態1：**一般地區**:位於本市都市計畫區域內，符合屋齡達二十年以上之合法建築物，以下列情形之一為申請單位:



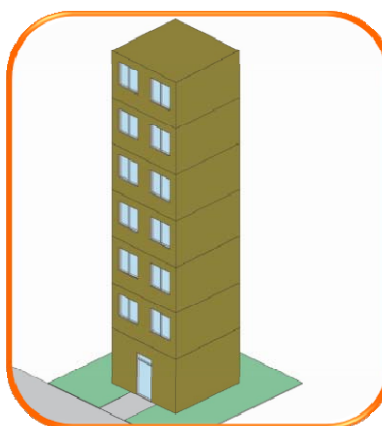
●連棟透天式建築物連續達五棟以上



●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。

# 新北市都市更新整建維護補助要點

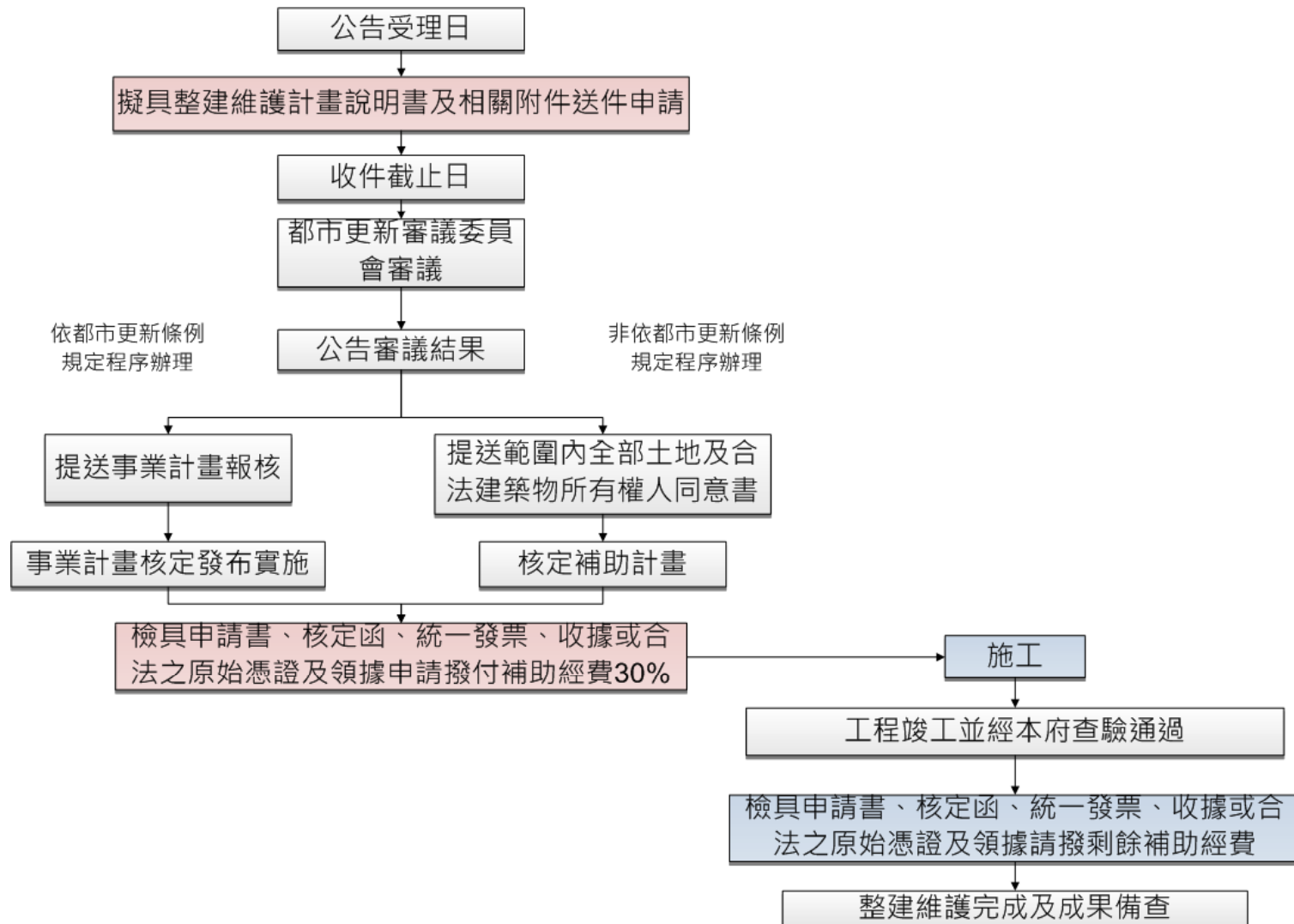
優先補助地區：

- (一) 本府公告之**整建維護策略地區**
- (二) 臨**15公尺**以上計畫道路
- (三) 臨**捷運出入口100公尺**範圍內之地區。

# 都市更新整建或維護補助項目表

類別	評估指標	補助項目	備註
建築物 外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓(路段)為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定。	
建築物 本體及內部	公共安全	1. 供公共使用之防火避難設施或消防設備。 2. 供公眾使用之無障礙設施。	
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程(含廣告招牌)。 6. 建築物外部門窗修繕工程。	建物外部門窗修繕工程，至少以一棟建物為原則。
	機能改善	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	

# 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」有補助新北市公有建築物案件。

汐止地政事務所

Before



After



現代簡約

金山分局大鵬派出所

Before



After



地中海風情

# 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

## 中央優惠補助-重建

◎ 法令依據：「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」

◎申請窗口：直轄市、縣(市)主管機關

◎申請補助對象：

(1) 依都市更新條例第15條規定核准立案之更新團體。

(2) 直轄市、縣(市)主管機關。

◎申請補助範圍：以重建方式實施者，補助擬定都市更新事業計畫有關費用。

## 中央優惠補助-重建

### ◎優先補助原則:

- (1) 自籌款比例較高者。
- (2) 住宅使用比例較高者。
- (3) 實施規模較大者。
- (4) 權利複雜程度較高者。
- (5) 建築物使用年限較久者。
- (6) 位於重點再發展地區者。

### ◎補助類型及補助額度：

#### (一)以重建方式實施者補助上限

- 1.人數未達100人者(200萬元)
- 2.人數100人以上,未達200人者(300萬元)
- 3.人數200人以上,未達300人者(400萬元)
- 4.人數達300人以上者(450萬元)

#### (二)以重建方式撥付費用

- 1.簽訂契約(撥付補助金額20%)
- 2.更新團體立案(撥付補助金額5%或20萬)
- 3.公開展覽(撥付補助金額40%)
- 4.審議通過(撥付補助金額20%)
- 5.計畫核定(撥付剩餘補助金額)

## 新北市政府補助-重建

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」申請最高**280萬**補助

◎申請補助範圍：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。

◎申請補助對象：

(一)申請都市更新事業概要核准，且載明實施者為都市更新團體者。

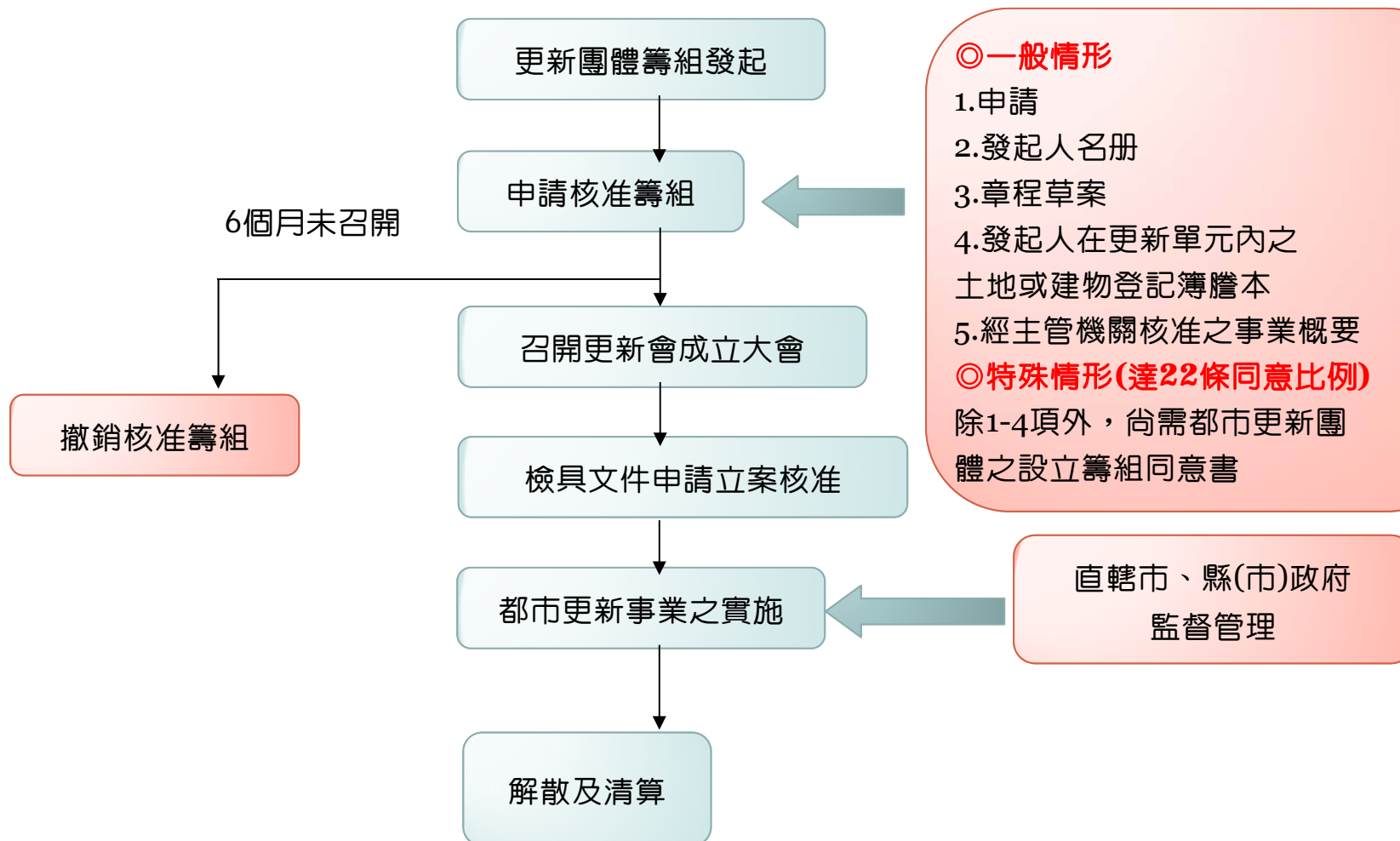
(二)依都市更新條例第15條經核准設立之都市更新團體。

◎申請補助項目及金額上限：

- 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）

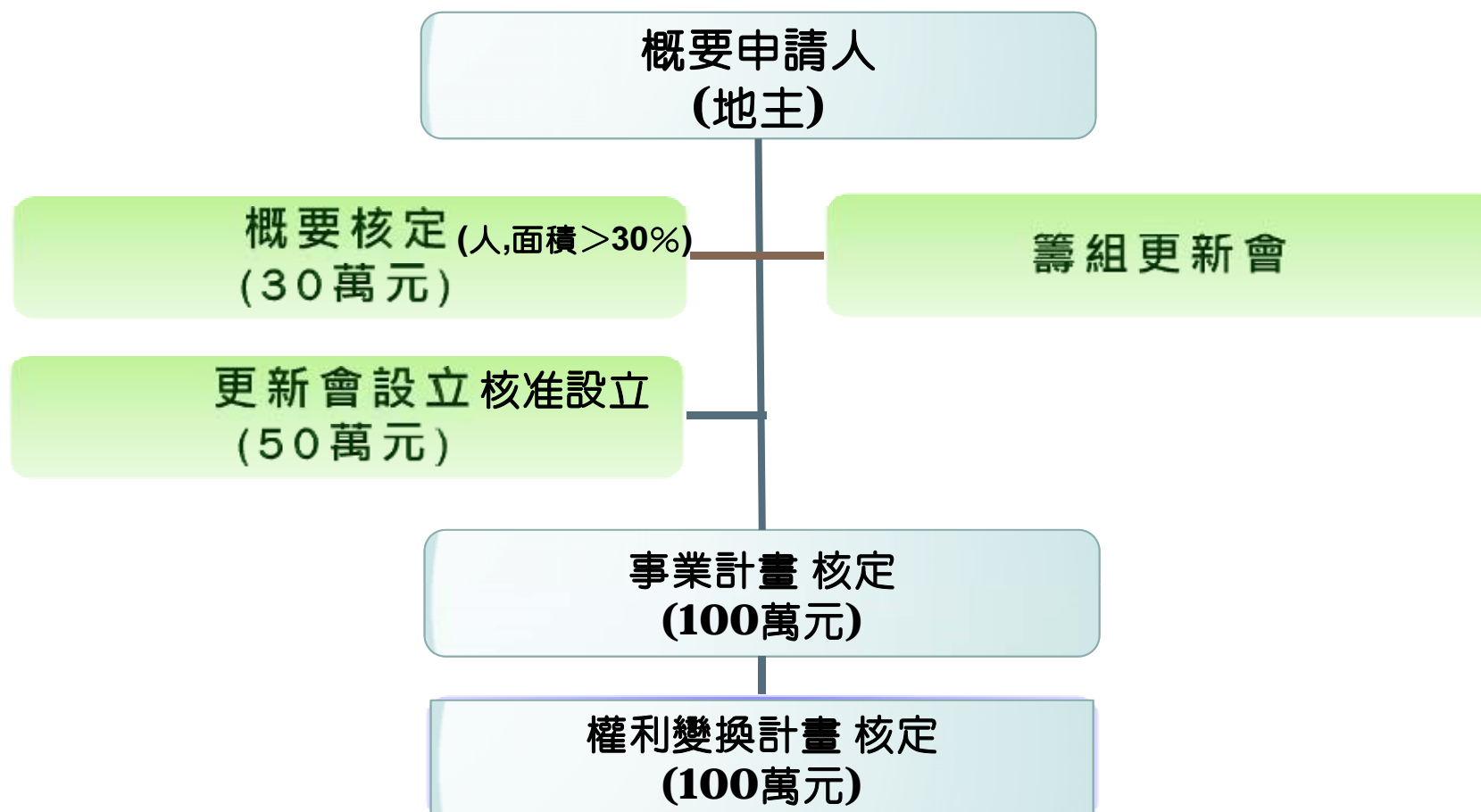
# 新北市更新團體辦理都市更新組織流程

## 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



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：(22066)新北市板橋區漢生東路266號2樓

聯絡電話：(02)2950-6206 分機：502、503、505、506

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

## 社團法人新北市都市更新學會

會址 / 新北市中和區中山路二段305號2樓

電話 / (02)2243-0524 傳真 / (02)2243-6141

網址：<http://www.ntura.org.tw/>

E-mail / [ntura.aa@msa.hinet.net](mailto:ntura.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)8221-7596

# 都市更新常見諮詢課題綜合問答

Q1都市更新有哪些階段？各階段之目的為何？

A：

都市更新主要分為都市更新事業概要、都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫三階段，以下就各階段之目的分別說明：

都市更新事業概要意義，在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元範圍、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，並且事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲得主管機關核准，則擬定事業概要的實施者將可延續事業概要原則繼續發展。

都市更新事業計畫由實施者負責擬定，承襲事業概要之開發構想，落實都市更新之執行，主要作為都市更新單元開發之執行計畫、平衡公共利益與私人利益的標準，並透過都市更新委員會之審議機制，保障更新單元權利關係人之權益，加上政府輔以監督執行成效，更加確保開發計畫之可行性。

都市更新權利變換計畫目的在於解決都市更新權利立體分配之需要，以更新後之土地及建築產權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，於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。權利變換較傳統合建多了法令保障，且對參與者的權利與義務有明確的規範。

## Q2辦理都市更新要簽幾次同意書？

**A：**

都市更新大致上可分為三階段，包含事業概要、事業計畫及權利變換計畫。依都市更新條例第10條規定，事業概要須私有土地及合法建築物所有權人，人數及面積超過1/10之同意比例；另依都市更新條例第22條規定，事業計畫須私有土地及合法建築物所有權人，人數超過3/5（未劃定更新地區2/3）之同意比例，面積超過2/3（未劃定更新地區3/4）之同意比例，因此都市更新過程中，依法最多只須簽訂兩次同意書（事業概要同意書、事業計畫同意書）。值得注意的是，簽訂事業計畫同意書後，意即代表同意後續權利變換計畫之報核程序，所以簽訂事業計畫同意書時要審慎考量。

## Q3如果不願參與更新後的分配，或應分配之土地及建築物太小時，該如何處置，權益會受損嗎？

**A：**

對於不願參與分配者或應分配之土地及建築物太小（依新北市都市更新審議原則，最小分配單元為46m<sup>2</sup>）以致無法分配時，依都市更新條例第31條規定，得以現金補償，其計算標準依權利變換實施辦法第7條之1，以更新前之權利價值依序扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅計算，補償金發放時間，由實施者於權利變換發佈實施之日起二個月內，通知受補償人於通知日起30日內領取，如逾期不領取者，則依法提存。惟不願參與分配者或應分配面積過小者，如有表達欲參與分配之意願，實施者仍應考量所有權人權益，得以選配屋為主，並於權利變換發佈實施後繳交差額價金。

Q4都市更新的協議合建及權利變換兩者有何不同？對民眾而言，何種方式較佳？

**A：**

都市更新的協議合建係依都市更新條例第25條之1規定，以協議合建方式實施都市更新事業時，需經土地及建物所有權人及面積皆超過4/5同意後實施。此種方式主要是由實施者和所有權人以簽訂契約方式約定更新後所分回之權利。但是現行以協議合建方式實施都市更新之申請案均有取得達百分之百的同意。

而權利變換係指更新地區內之土地所有權人、合法建物權人、他項權利人或實施者，提供土地、建物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業完成後，按其更新前之權利價值及提供資金比例，分配更新後之建物、土地及權利金，此方式可視為立體化市地重劃，且更新前後之權利價值由三家估價公司鑑價之。根據「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」兩項法令依據，對參與者的權利與義務有明顯的規範。

上述兩者各有優缺點，以「協議合建」實施都市更新在時程上較快，但牽涉私契約權利價值分配部分，都市更新審議委員會就無法進行審議；而「權利變換」實施都市更新雖然時程較久，但權利變換中的估價機制使權利的估算與分配能公開透明且有保障。

### Q5辦理都市更新需要多久時間？

**A：**

一般民間所辦理之都市更新案多以重建為主。以重建方式來說，因為更新案件之間的基地條件十分殊異，其所面對的處理課題皆有不同，造成個案之間的差異性大，時程從短至數月，長達一二年的都有，因此辦理都市更新並無一固定的完成時間，即使彼此基地相鄰的兩個更新案，也無法在客觀條件上比較其辦理之難易程度。實務上更新案進行時間長短有很大的因素取決於所有權人意見的整合的速度，因此如果土地建物所有權人的意見越一致、贊成的比例越高，相對的審議的程序也更迅速、順利。

都市更新案不僅得面對複雜的地主整合、利益分配與居民權益等課題，尚且關係到整體社會的公共利益，影響深遠，因此需要透過政府公權力擬定一套謹慎的審核流程，並邀集相關學者專家組成委員會來加以審理監督，也因此需要一段比較長久的時間。在政府審核時程方面，辦理都市更新大概可分為三個階段：都市更新事業概要、都市更新事業計畫以及都市更新權利變換計畫等。每一階段的行政處理與審核時間不盡相同，這方面可參見新北市都市更新審議流程圖的說明。等到最後階段經政府審核通過之後，便可以依照一般的建管申請流程，進行營造施工。

Q6更新範圍決定後可否調整？程序如何？

**A：**

申請事業概要核准或事業計畫報核時，實施者如欲調整更新單元範圍，需依都市更新條例第19條規定重新舉辦公聽會，通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求人，藉以保障範圍內相關權利關係人之權益，同時並聽取民衆對於更新範圍調整之意見。惟都市更新事業計畫報核時，經各級主管機關審議修正者，依內政部函釋尚經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正，由直轄市、縣（市）主管機關據以通知實施者，可免再辦理公開展覽之程序。

Q7都市更新事業概要要有時間限制嗎？

**A：**

依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。但實施者整合地主如尚須時間或有其他正當之理由，可申請展期，展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。因此都市更新事業計畫遲遲未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。



Q8土地不是我的，只有房子可以參與更新嗎？

**A：**

依都市更新條例第39條規定，權利變換範圍內擁有合法建築物所有權的情況之下，應先行由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理，若協議不成時再按其合法建築物所有權佔原土地價值比例，納入權利變換計畫分配之，其他包含設定地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人，皆以上述方式比照辦理。

都市更新之精神主要為改善都市實質環境及機能之全面改善，為保障地主之權益，民衆如果僅有房屋，且屬合法建物所有權人，則亦可以參與都市更新，並就該房屋依其更新前之權利價值換算為更新後之房地分配，以保障民衆財產權益。

Q9我家附近有更新案，我想要一起參與更新，可以嗎？

**A：**

都市更新單元之劃定係以考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。如您想要藉由鄰近更新案一併納入更新單元時，當有助於土地開發之完整性，且有效提供都市開放空間、提升都市景觀品質、解決都市防災及公共設施保留地等問題，站在政府的立場上，若能創造各種利基，當然樂觀其成。反之，納入更新單元造成更新時程延宕、土地畸零不方整，且衍生更多議題，對都市整體環境並無益處時，將不建議納入更新單元。

民衆如欲參與周邊地區更新案時，請先與實施者協商，如仍有不同意見，則可於都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理自辦公聽會或公辦公聽會時，表達具體意見，俾提供都市更新審議委員審議參考。

Q10事業概要同意書及事業計畫同意書繳交後，若事後反悔可否撤銷？

A：

事業概要階段主要確定更新單元範圍及未來發展方向及原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，因事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲准，則實施者將可延續事業概要原則繼續發展，加上事業概要同意比例僅為私有土地及合法建築物人數及面積之1/10，同一更新單元範圍內可能會有數位申請者，提送事業概要計畫審查，地主可由各家申請者所提事業概要內容，選擇最適合自己的方案，在後續更新事業計畫階段簽訂同意書。因此在事業概要階段法令並未明訂撤銷同意書之程序，惟簽訂同意書時仍請詳細瞭解計畫內容，以維護自身權益。

事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，欲撤回同意書，其時間點大致可分為下列情形：

1. 實施者於事業計畫報核前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，致使未達法定同意門檻時，實施者不得依規報核，如仍有報核之情事，市府依都市更新條例施行細則第9條之1可駁回其申請。
  2. 都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，經市府核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且更新整合不易，允許實施者在一定期限內予以補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
  3. 都市更新事業計畫報核後，已辦理公開展覽程序，依都市更新條例第22條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書，如撤銷同意書後未達法定門檻比例時，仍考量實施者更新整合不易，給予一定期限內補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
  4. 公開展覽期滿後，所有權人除有民法第88條、89條、92條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。
- 因此地主為免撤銷同意書後造成更新事業執行困境及時程延宕，應於更新事業計畫報核前，審慎選擇實施者，並在溝通協調過程中充分瞭解自身權益後，才簽訂同意書。

# 綜合討論

