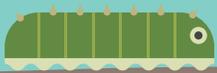


都市更新

法令宣導
說明講義



新北市政府
New Taipei City Government

民國107年 月印製

1

都市更新基本概念

什麼是都市更新	...4
都市更新法源依據	...4
都市更新七大好處	...5
什麼是更新單元	...9

2

重建型都市更新

步驟一【確定更新單元】	...12
步驟二【選定實施方式及實施主體】	...17
步驟三【擬定及執行計畫】	...18
重要的重建知識	...20

3

整建維護型都市更新

都市更新整建維護意涵	...26
補助施工項目、範圍、對象及額度	...26
申請程序	...30
成功案例－立面修繕（外牆拉皮）	...32
成功案例－增設昇降設備（電梯）	...32
重要的整建維護知識	...33

4

自主更新

自主更新定義	...38
新北市更新團體組成流程	...38
新北市鼓勵自主更新三大協助	...39
新北市都更推動幫手－都更推動師 （都更家教）	...41

5

快速重建途徑

什麼是簡易都更	...44
簡易都更與一般都更差異	...44
申請簡易都更基地要件	...45
成功案例－汐止案及板橋案	...48

No.1 都市更新 基本概念

- ↓ 什麼是都市更新
- ↓ 都市更新法源依據
- ↓ 都市更新七大好處
- ↓ 什麼是更新單元



1-1

什麼是都市更新



- 重建** 舊建物拆除後新建
- 整建** 建物改建、修建、設備充實
- 維護** 加強更新範圍內之土地使用及建築管理

都市更新法源依據

1-2

都市更新主管機關	在中央為內政部，由內政部營建署負責 在新北市為新北市政府，由新北市政府都市更新處負責
都市更新法令依據	中央法令：全國一致遵守，如都市更新條例…等 地方法令：依循母法因地制宜，如新北市都市更新單元劃定基準…等
都市更新辦理主體實施者	都市更新會：全體所有權人組成，自行辦理都市更新事業 都市更新事業機構：所有權人委託辦理，僅限股份有限公司

1-3

都市更新七大好處

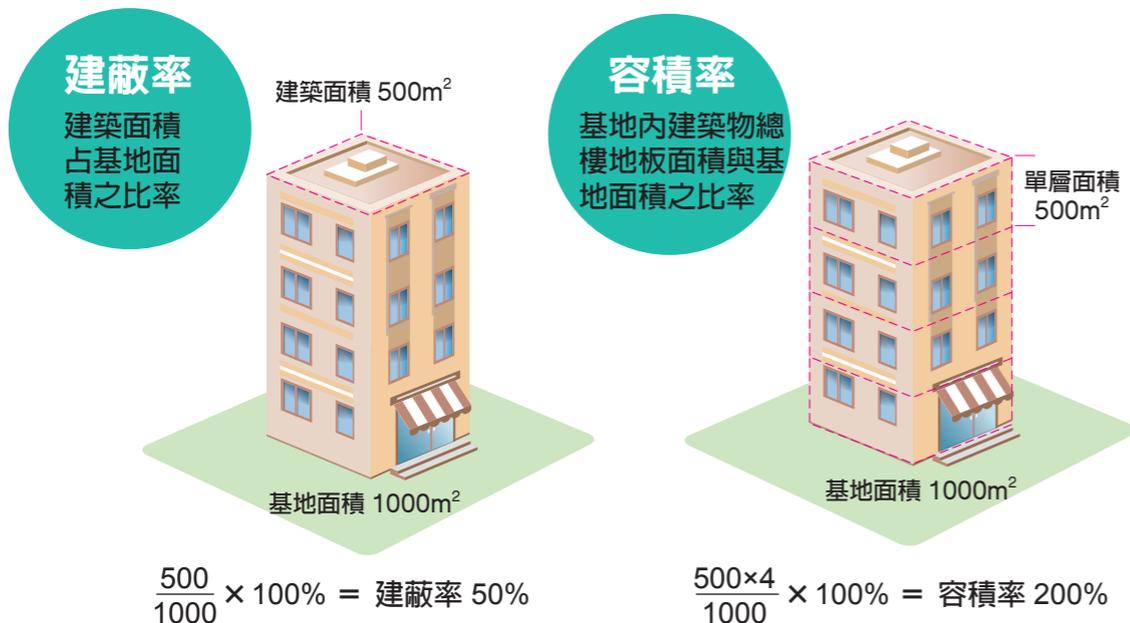


改善居住環境



建築容積獎勵

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。



稅賦減免措施

項目	條件	內容
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1. 更新期間仍可繼續使用 2. 更新後兩年內	減半徵收
	未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人	依法課徵
房屋稅	更新後兩年內	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%

小提醒：以權利變換方式進行都市更新，方能享有土地增值稅及契稅減免。

多數同意機制

一般合建需 100% 同意

都更改建多數同意即可進行

同意門檻比例	事業計畫			權利變換計畫
	更新地區內 迅行劃定	更新地區內 優先劃定	更新地區外	
土地及合法建物所有權人數	1/2 (50%)	3/5 (60%)	2/3 (66.7%)	免檢核同意比例
土地及建物樓地板面積	1/2 (50%)	2/3 (66.7%)	3/4 (75%)	免檢核同意比例

公開透明－新北市政府領先全國獨創

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提供權利人諮詢服務	自辦公聽會前設立公聽會說明
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：自辦公聽會時 權變計畫：自辦公聽會時
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、地點向權利人諮商說明	視個案需求

民眾可隨時表達意見參與審議



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並報核市府之案件為限。協調諮詢範圍包含以下：
 1. 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。
 2. 新北市都市更新學會審議委員會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。
 3. 其他都市更新相關法規所訂之內容。

政府補助優惠

自主更新重建

新北市政府最高補助 630 萬元

整建維護施作

新北市政府最高補助 1,000 萬元

降低社區
改建或整建維護
財務負擔

什麼是更新單元

1-4

更新單元

都市更新事業實施之範圍

重建型

依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定，劃定更新單元

整建維護型

依據「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」規定之適用範圍

臨路條件

面積規模

更新單元

建物樣態

(公劃都市更新地區免)

指標檢討

(公劃都市更新地區免)

No. 2 重建型 都市更新

- ↓ 步驟一【確定更新單元】
- ↓ 步驟二【選定實施方式及實施主體】
- ↓ 步驟三【擬定及執行計畫】
- ↓ 重要的重建知識



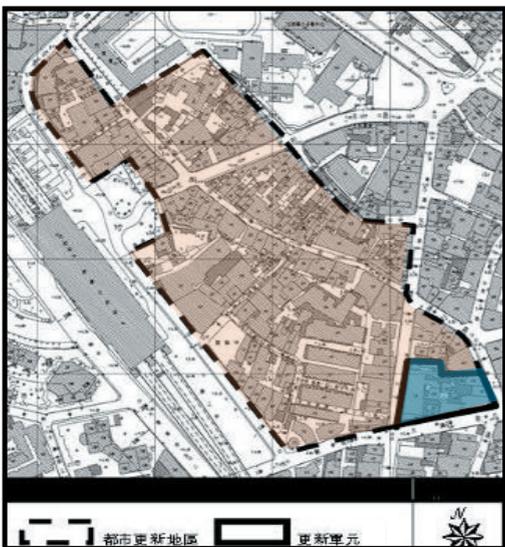
2-1

步驟一【確定更新單元】

(公劃地區或非公劃地區均可有條件成立更新單元)

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。



目前新北市政府已公告劃定之都市更新地區

可至 http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10310 查詢
網站連結 (新北市政府都市更新處 / 施政成果 / 劃定更新地區)

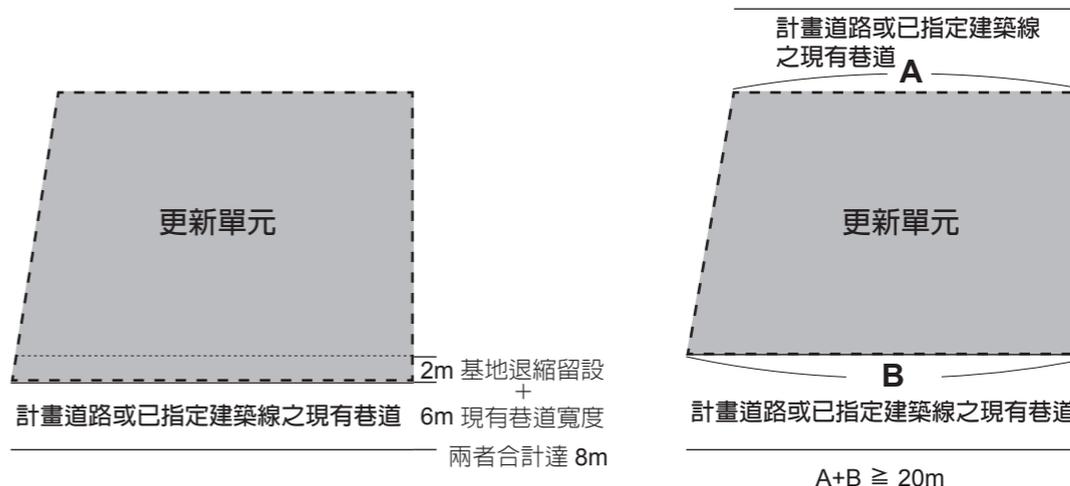


劃定都市更新地區好處

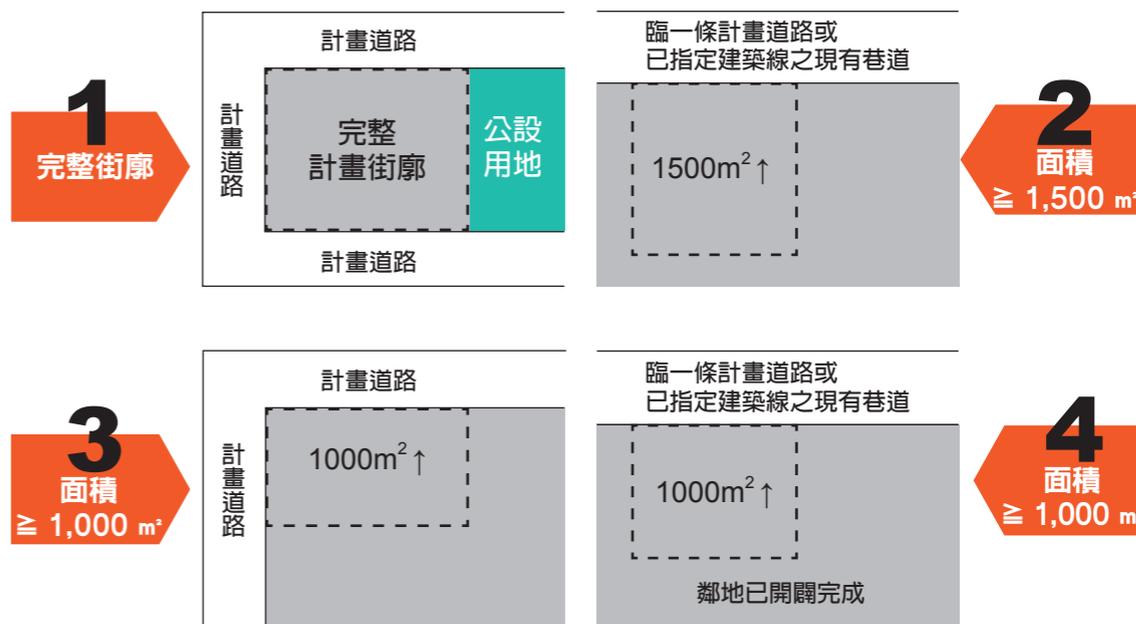
1. 給予時程獎勵
 - 一年內申請事業計畫報核給予 **10%** 獎勵容積
 - 二年內申請事業計畫報核給予 **9%** 獎勵容積
 - 三年內申請事業計畫報核給予 **8%** 獎勵容積
 - 四至六年內申請事業計畫報核給予 **5%** 獎勵容積
2. 地主同意門檻低 (人數 60%、面積 66.7%)
3. 更新單元劃定免檢討地區環境評估指標

更新單元成立條件一：臨路條件

- 應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道。
- 所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺。
- 臨路總長度應達二十公尺。



更新單元成立條件二：面積規模



4-1

面積
≥ 500 m²

相鄰土地已開發完成，無法合併

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

5

面積
≥ 500 m²

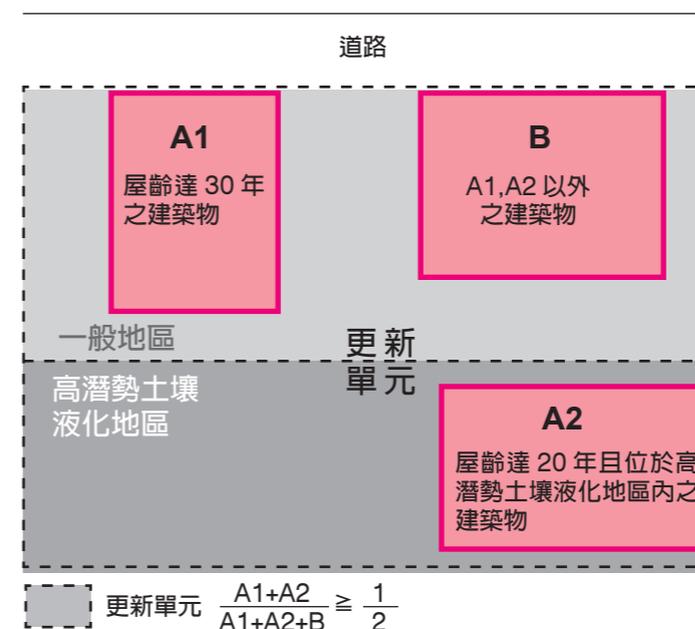
面積達 500 m²，經都市更新審議委員會同意

- 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。
- 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。
- 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。
- 更新單元內夾雜公有土地者。

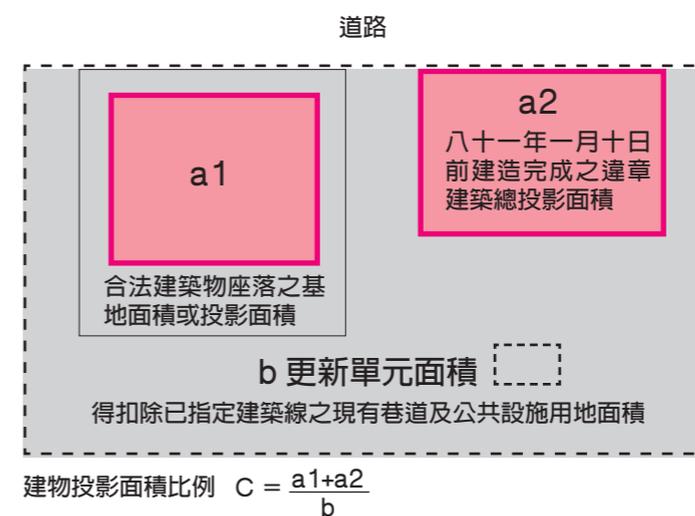
法令依據：新北市都市更新單元劃定基準（民國 105 年 4 月 29 日修正發佈）

更新單元成立條件三：建物樣態（更新地區免檢討）

- 屋齡達 30 年之建築物（合法建築物及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築）投影面積，或屋齡達 20 年於高潛勢土壤液化地區內之建築物（合法建築物及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築）投影面積，應達所有建築物總投影面積 1 / 2



- 建物投影面積占更新單元面積比例規定：
 - ◆ 一般平地地區 $C \geq \frac{1}{3}$
 - ◆ 法定山坡地 $C \geq \frac{1}{2}$
 - ◆ 完整街廓或產權疑義之土地 $C \geq \frac{1}{4}$



更新單元成立條件四：指標檢討（更新地區免檢討）

「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」所列之 **10 項指標** 中，符合 **2 項以上** 即可。



2-2 步驟二 【選定實施方式及實施主體】

都市更新實施方式

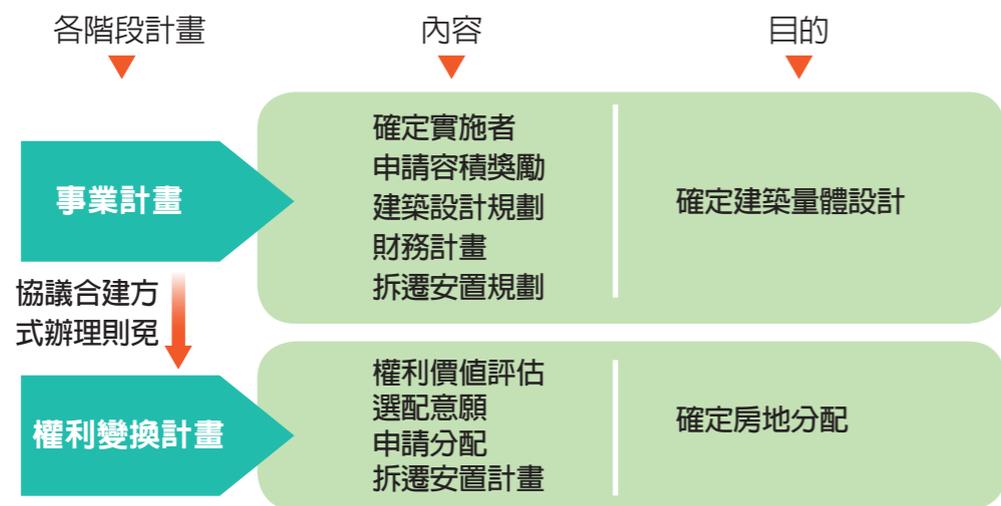
類別	協議合建	權利變換
同意比	100% 同意	100% 同意或同意比機制
分配方式	雙方之分配及權利義務以私契約約定方式辦理，非屬更新委員會審議範圍	由估價師及依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，透過價值及成本換算實施者與各地主應分配之價值之房地
程序	都市更新事業計畫核定後即可申請建照	都市更新事業計畫及權利變換計畫均核定後，方可申請建照

都市更新實施主體

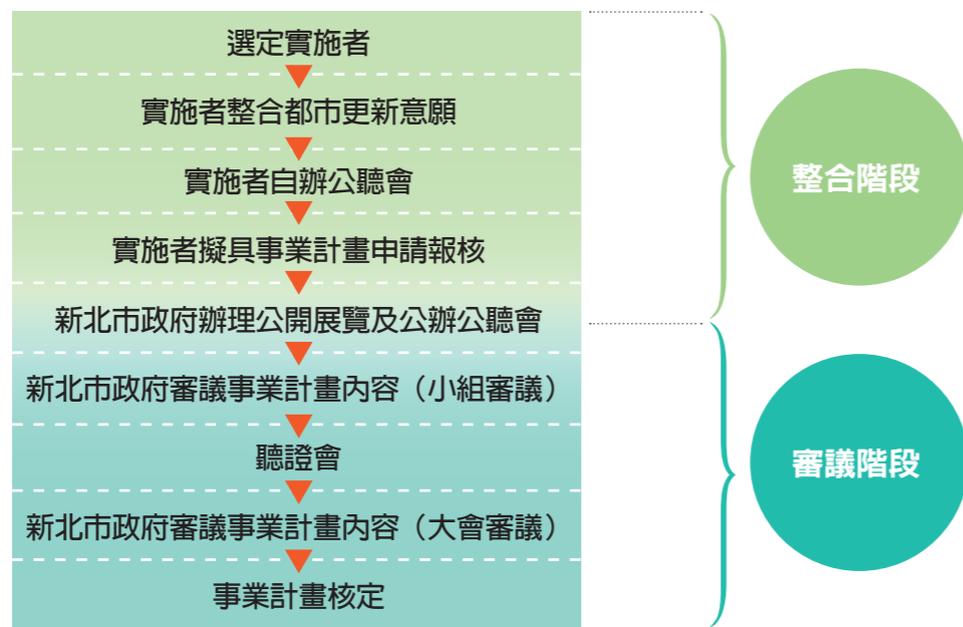
類別	都市更新會	股份有限公司
執行方式	由土地及合法建物所有權人組成都市更新會自主辦理	由都市更新事業機構主導辦理
限制	依規定組織更新團體，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准	都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限
房屋分配	扣除更新成本負擔外更新後其餘數全歸地主	列有合理利潤風險管理
資金負擔	更新會負責籌措	實施者負責籌措
整合地主	自行整合作業	實施者負責作業
政府補助	有	無
程序及稅賦	相同	

2-3 步驟三【擬定及執行計畫】

都市更新擬定辦理內容



事業計畫辦理流程



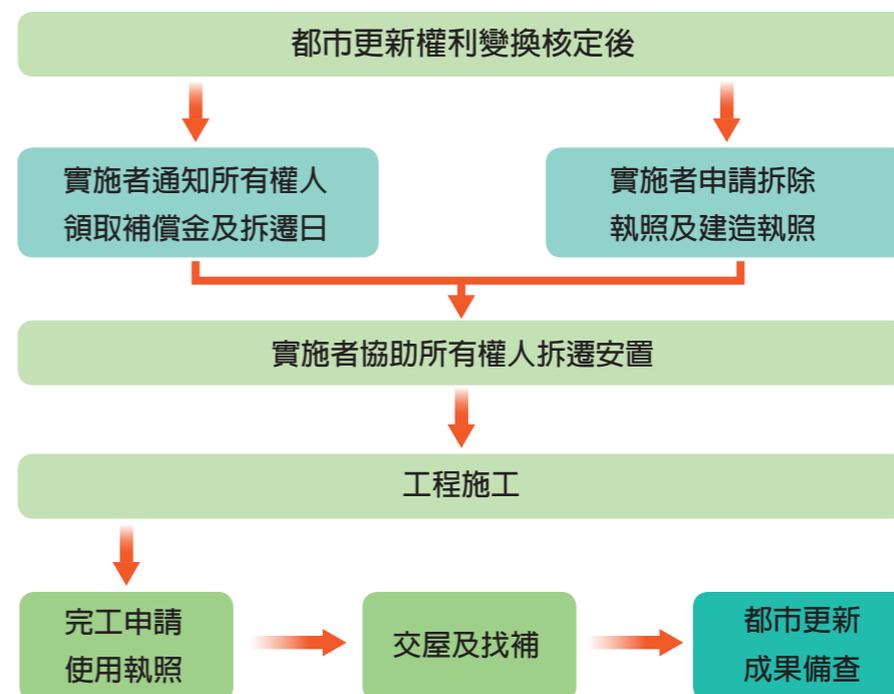
進入執行階段（請領建照及施工）

進入權利變換階段

權利變換計畫办理流程



都市更新執行階段



2-4 重要的重建知識

- 知識 ① 【都市更新容積獎勵】
- 知識 ② 【允建容積計算案例】
- 知識 ③ 【都市更新事業計畫同意書】
- 知識 ④ 【權利變換意義與操作】
- 知識 ⑤ 【權利變換案例試算】
- 知識 ⑥ 【信託管理】



知識 1 【都市更新容積獎勵】

法定容積

板橋、中和、永和、三重、新莊、新店

住 300% 商 440%-460%

建築基地未臨接 8 公尺以上道路者，住宅區降為 200%，商業區降為 320%

其他地區

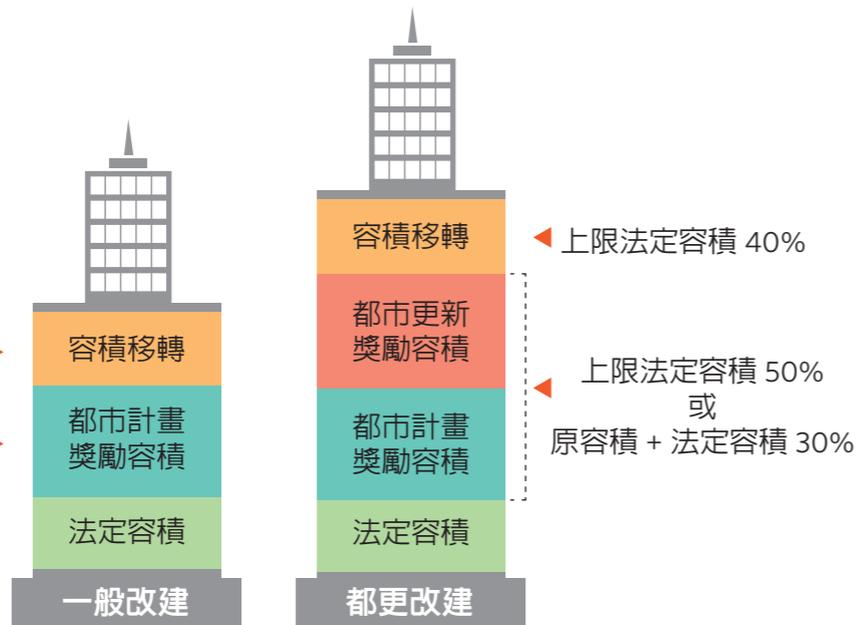
住 200%-260%

商 280%-380%

允建容積

上限法定容積 40% ▶

上限法定容積 20% ▶



依據 103 年 1 月 1 日發布「都市更新容積獎勵辦法」規定

知識 2 【允建容積計算案例】

假設某一板橋住宅區基地面積 1,000 坪，建蔽率 50%，容積率 300% 則：

1. 該基地單層建築面積最大為 500 坪 (1,000 坪乘以 50%)。
2. 該基地最大建築容積總和為 3,000 坪 (1,000 坪乘以 300%)。
3. 最低可興建樓層數 6 層 (3,000 坪除以 500 坪)。
4. 降低建蔽率可以蓋得更高 (例如以建蔽率 30% 興建，可以興建至 10 層，3,000 坪除以 300 坪)。
5. 如爭取到 30% 容積獎勵，則該基地最大建築容積總量為 3,900 坪 (3,000 坪乘以 1.3)。

房屋興建樓層數愈高不見得建築容積量愈多，與設計有關。

知識 3 【都市更新事業計畫同意書】

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 ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號			
建物門牌			
基地	地 段		
	小 段		
	地 號		
	主建物地積 (A)		
	附屬建物地積 (B)		
	面積 (C)		
樓地板面積	權利範圍 (D)		
	持分面積		
	E=C×D		
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)×F			

立同意書人： (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。)

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。

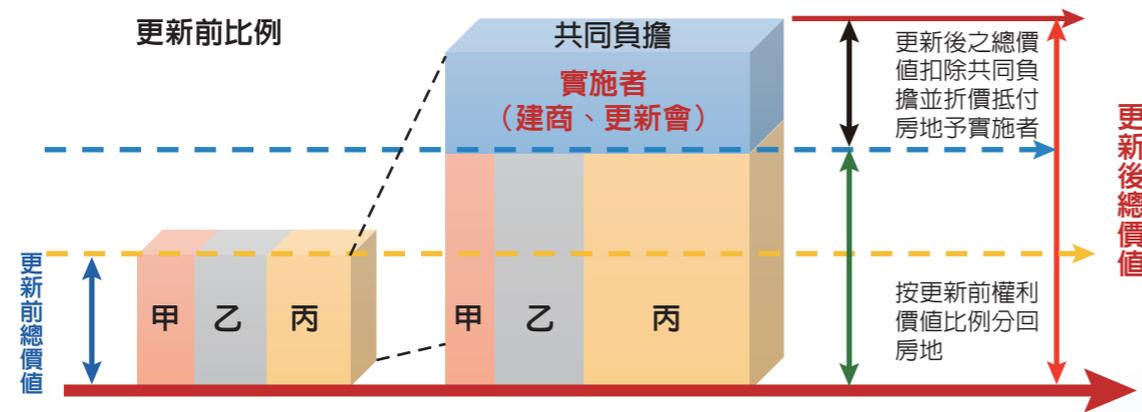
注意事項：

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，所有權人得於公開展覽期滿前撤銷同意書，但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不得任意撤銷。
4. 填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，但不需提供任何證件影本給實施者。
5. 未出具事業計畫同意書者，亦可參與權利變換選屋。

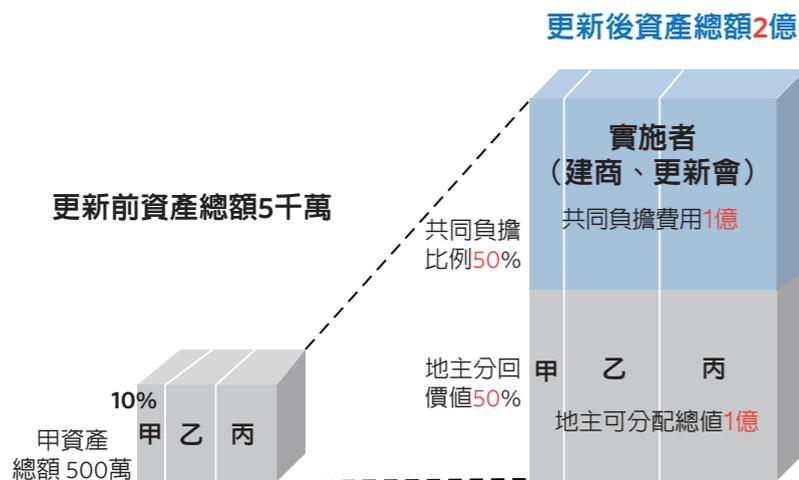
知識 4 【權利變換意義與操作】

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、合法建築物、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。



知識 5 【權利變換案例試算】



找補

情境一：

甲選配房屋及車位總值1,050萬元，則甲需支付實施者50萬元(1,000萬元-1,050萬元)。

情境二：

甲選配房屋及車位總值950萬元，則實施者需支付甲50萬元(1,000萬元-950萬元)。

甲更新後應分配2,000萬元(=2億x10%)

甲應負擔費用1,000萬元(=1億x10%)

甲更新後可選配房屋車位價值1,000萬元(=2,000萬元-1,000萬元)

知識 6 【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，排除部分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。

興建資金銀行
控管專款專用

避免興建
工程中斷

信託財產不得
強制執行

信託關係不因
委託人變卦
而消滅

No.3 整建維護型 都市更新

- ↓ 都市更新整建維護意涵
- ↓ 補助施工項目、範圍、對象及額度
- ↓ 申請程序
- ↓ 成功案例－立面修繕（外牆拉皮）
- ↓ 成功案例－增設昇降設備（電梯）
- ↓ 重要的整建維護知識



3-1

都市更新整建維護意涵



3-2

補助施工項目、範圍、對象及額度

補助施工項目－建築物外部

類別	評估指標	補助項目	備註
建築物外部	公共安全	防火間隔或社區道路綠美化工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
		騎樓整平或門廊修繕工程。	
	環境景觀	無遮簷人行道植栽綠美化工程。	
		無遮簷人行道鋪面工程。	
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者。		

補助施工項目－建築物本體及內部

類別	評估指標	補助項目	備註
建築物本體及內部	公共安全	供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	經本府工務局初勘有辦理需要者。
		供公眾使用之無障礙設施。	
		公共走道或樓梯修繕工程。	
		建築物耐震評估、補強工程。	
	環境景觀	通往室外之通路或門廳修繕工程。	
		陽臺或露臺綠美化工程。	
		屋頂平臺綠美化工程。	
		屋頂平臺防水工程。	
		建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。	
	機能改善	建築物外部門窗修繕工程。	至少以一棟建築物為原則。
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。		

- 每案之建築物立面修繕工程補助額度，應達補助總經費 50% 以上。但四、五層樓集合住宅增設升降設備，建築物結構安全耐震能力初評、詳評、耐震補強工程者，不在此限。

補助範圍

位於都市計畫範圍內之合法建築物，屋齡達十五年以上，並符合下列之一

立面修繕

- 1 連棟透天或獨棟式透天建築物連續達五棟以上。
- 2 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上；但周邊無相連建築物者得以一棟申請。
- 3 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建物各一棟以上。
- 4 六層樓以上整幢建築物。

增設電梯

- 5 四、五層樓集合住宅僅增設昇降設備者，得以一棟申請，且併同申請立面修繕及耐震補強工程之費用補助。

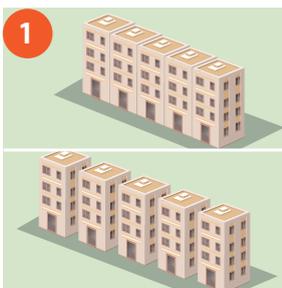
耐震補強

- 6 經本府工務局初勘需辦理結構安全耐震能力初步、詳細評估或經耐震能力詳細評估結果需辦理耐震補強工程。（得以一棟申請）

補助對象

- 1 範圍內土地及合法建築物所有權人
- 2 都市更新條例規定之實施者
- 3 依法設立之團體或事業機構
- 4 公寓大廈管理委員會

立面修繕



增設電梯



耐震補強



- 需位於都市計畫範圍內之合法建築物，其年期（屋齡）達十五年以上

補助額度

- 補助額度由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度酌予補助。

一般地區

補助總經費 **50%** 為上限

提高補助地區

補助總經費 **75%** 為上限（符合下列三項條件之一）

1

市府指定策略地區

2

臨 30 公尺以上計畫道路

3

位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等 300 公尺範圍內，且臨 8 公尺以上計畫道路

其他規定：

1. 立面修繕工程需占補助總經費 50% 以上
2. 申請耐震補強補助，初評費用每案補助 6,000 元（樓地板面積未達 3,000m²）或 8,000 元（樓地板面積 3,000m² 以上）；詳評補助：計價結果 45%（上限 30 萬）；補強工程：50%。
3. 已存在違章建築者，委員會得酌減補助額度（最多酌減 15%）。
4. 住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積 1/2 者，經委員會審議後，得不予補助或酌減補助額度。

法令依據：新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點

- 每案補助總額不得逾新臺幣 1,000 萬元

3-3

申請程序



不會申請免驚
市府提供諮詢

只要填寫諮詢表，由專業的輔導團隊現場勘，而且**完全免費**喔！

整建維護團隊

1人申請諮詢

現場會勘

社區 50%
或 15人
有辦理意願

召開諮詢
說明會

編號：

新北市都市更新整建維護諮詢表

基本資料	姓名	聯絡電話
	聯絡地址	填表日期：____年____月____日
自主檢核內容	輔導範圍	新北市 區 路(街) 段 巷 弄 號~ 號, 共 棟, 戶
	建物年限	<input type="checkbox"/> 是, 屋齡已達十五年以上。 <input type="checkbox"/> 否, 屋齡為____年。(未符補助規定)
	建物補助類型	<input type="checkbox"/> 透天 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 公寓+透天
		<input type="checkbox"/> 連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上 <input type="checkbox"/> 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上 <input type="checkbox"/> 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一棟以上
		<input type="checkbox"/> 大樓 <input type="checkbox"/> 電梯 <input type="checkbox"/> 六層樓以上整幢建築物 <input type="checkbox"/> 四、五樓集合式住宅(公寓)增設電梯
	預計施作戶數	<input type="checkbox"/> 20戶以下 <input type="checkbox"/> 21戶至50戶 <input type="checkbox"/> 51戶至100戶 <input type="checkbox"/> 101戶以上
	是否有成立社區管委會	<input type="checkbox"/> 有, 管委會連絡電話: _____ 聯絡人: _____ <input type="checkbox"/> 無
	建物外觀現況	<input type="checkbox"/> 建物外觀老舊 <input type="checkbox"/> 屋外管線雜亂 <input type="checkbox"/> 漏水 <input type="checkbox"/> 磁磚剝落 <input type="checkbox"/> 屋外冷氣錯置 <input type="checkbox"/> 廣告招牌雜亂 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	現階段欲辦理整建維護總戶數同意比例	<input type="checkbox"/> 20%以下 <input type="checkbox"/> 21~40% <input type="checkbox"/> 41~60% <input type="checkbox"/> 61~80% <input type="checkbox"/> 81~99% <input type="checkbox"/> 已全數同意
	欲申請補助項目	<input type="checkbox"/> 建築物立面修繕工程 <input type="checkbox"/> 四、五層樓公寓增設昇降設備(電梯) <input type="checkbox"/> 建築物耐震補強工程 <input type="checkbox"/> 其他: _____
申請人簽名	本諮詢表所填列資料均正確且屬實。 申請人: _____ (簽名)	

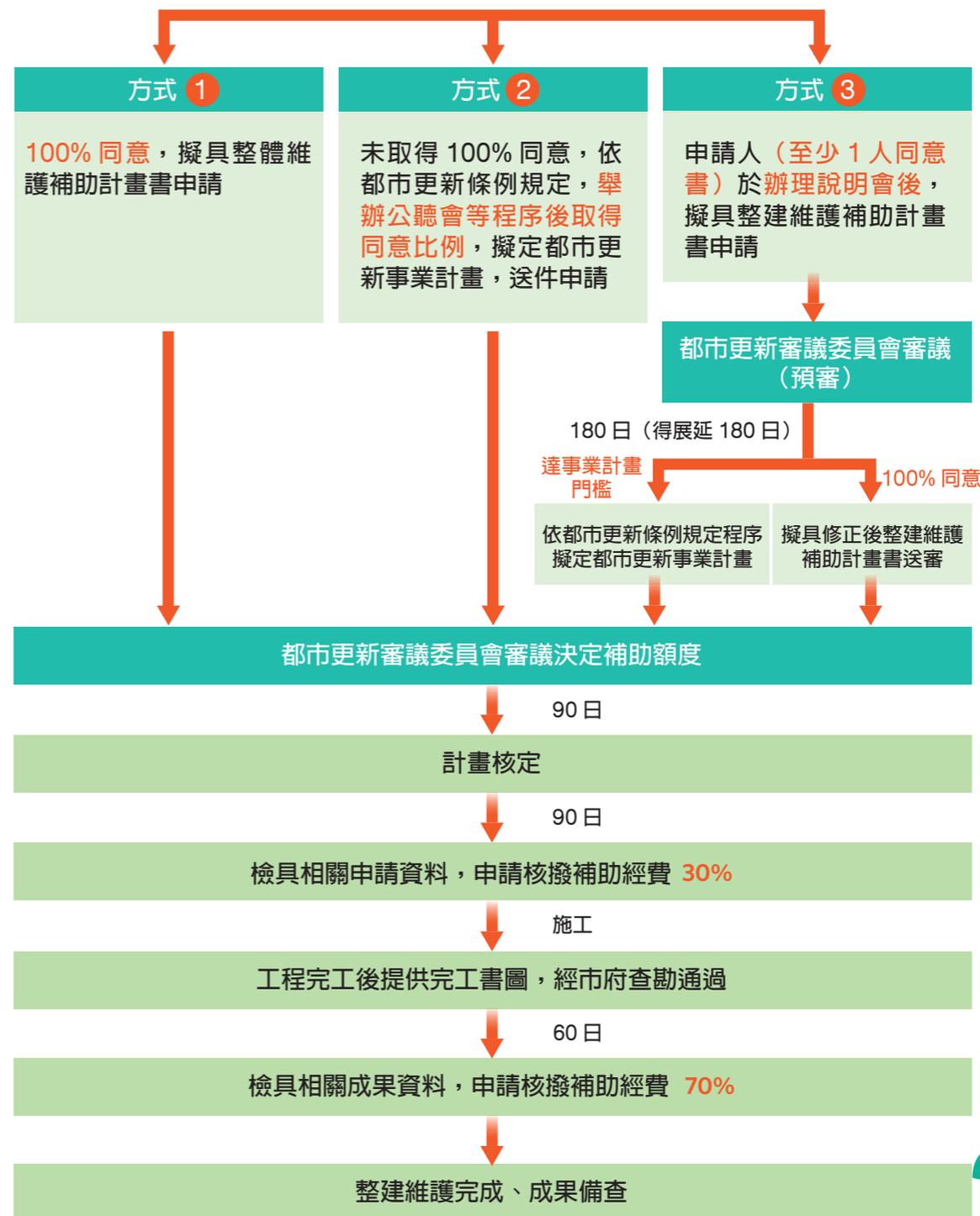
備註：
 1. 整建維護輔導團隊可提供民眾**完全免費**的諮詢解說、現地勘查、辦理說明會等服務，歡迎民眾多加利用。
 2. 現地勘查後，住戶填寫整建維護法令宣導說明會連署申請表，依社區規模取得戶數達一定比例以上意願後，輔導團隊即依社區時間安排說明會。
 3. 填妥輔導諮詢表後，請回傳至都市更新處，本處將儘速派員與您說明。(傳真後煩請來電確認)

電話：(02)2950-6206 分機 515、511 傳真：(02)2950-6556

以下由都市更新處填寫：
 傳真收件日期：_____, 輔導團隊洽詢社區日期：_____

公告申請期間
(依新北市政府公告為準)

申請方式三擇一



整建維護型都市更新

3

3-4 成功案例

成功案例－永和永利段立面修繕（外牆拉皮）案



- 本案 7 層樓公寓，屋齡 34 年，進行外牆拉皮於 105 年 12 月完工
- 補助額度：255 萬元 (46.95%)

成功案例－蘆洲光華段增設昇降設備（電梯）案



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%)

3-5 重要的整建維護知識

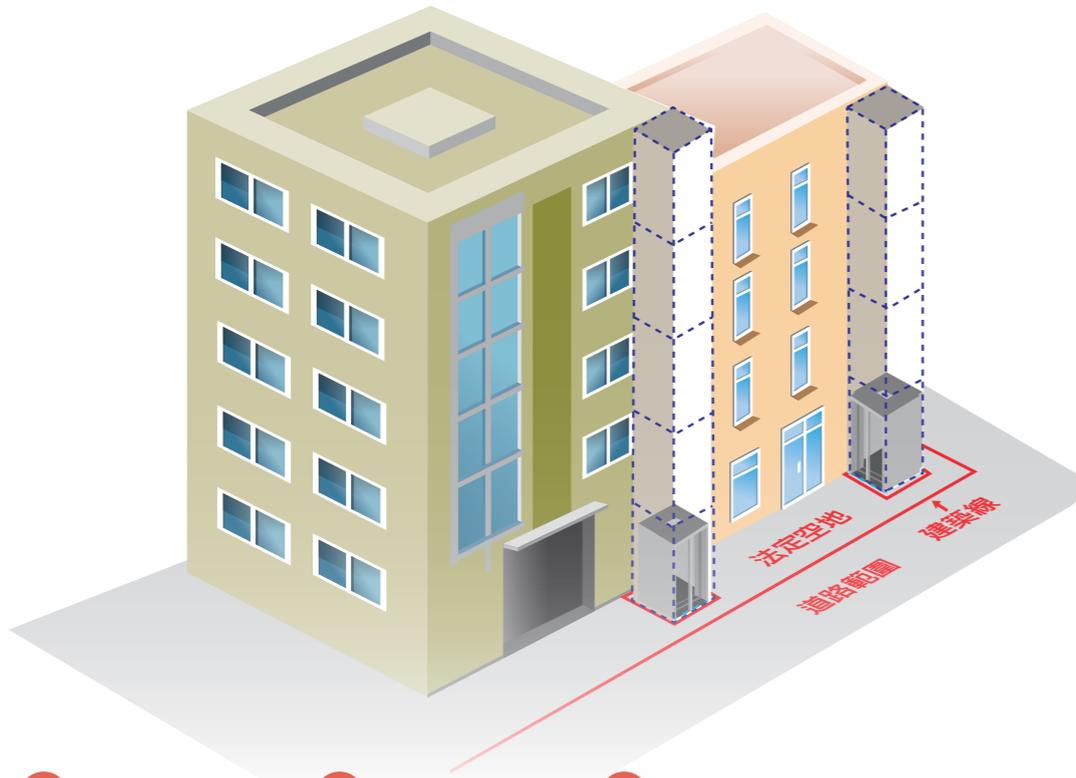
- 知識 ① 【立面修繕可以做哪些？】
- 知識 ② 【增設昇降設備（電梯）注意事項】
- 知識 ③ 【耐震補強（結構補強）評估及費用】

知識 1 【立面修繕可以做哪些？】

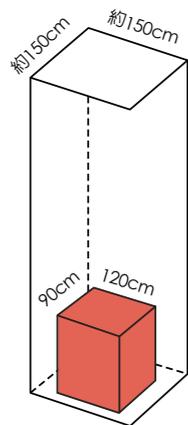


知識 2【增設電梯注意事項】

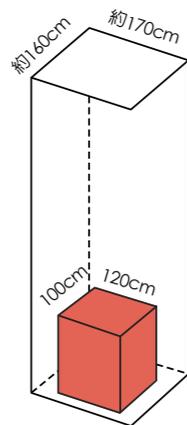
- 電梯增設之位置應座落基地範圍內之法定空地（基地面積扣除實際可供建築面積後的空地面積）
- 增設電梯至少約需 $2\text{m} \times 2\text{m} = 4\text{m}^2$ 的空間



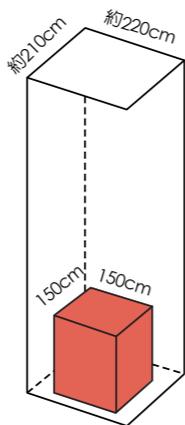
1 3人座



2 6人座



3 8人座



(無障礙需求)



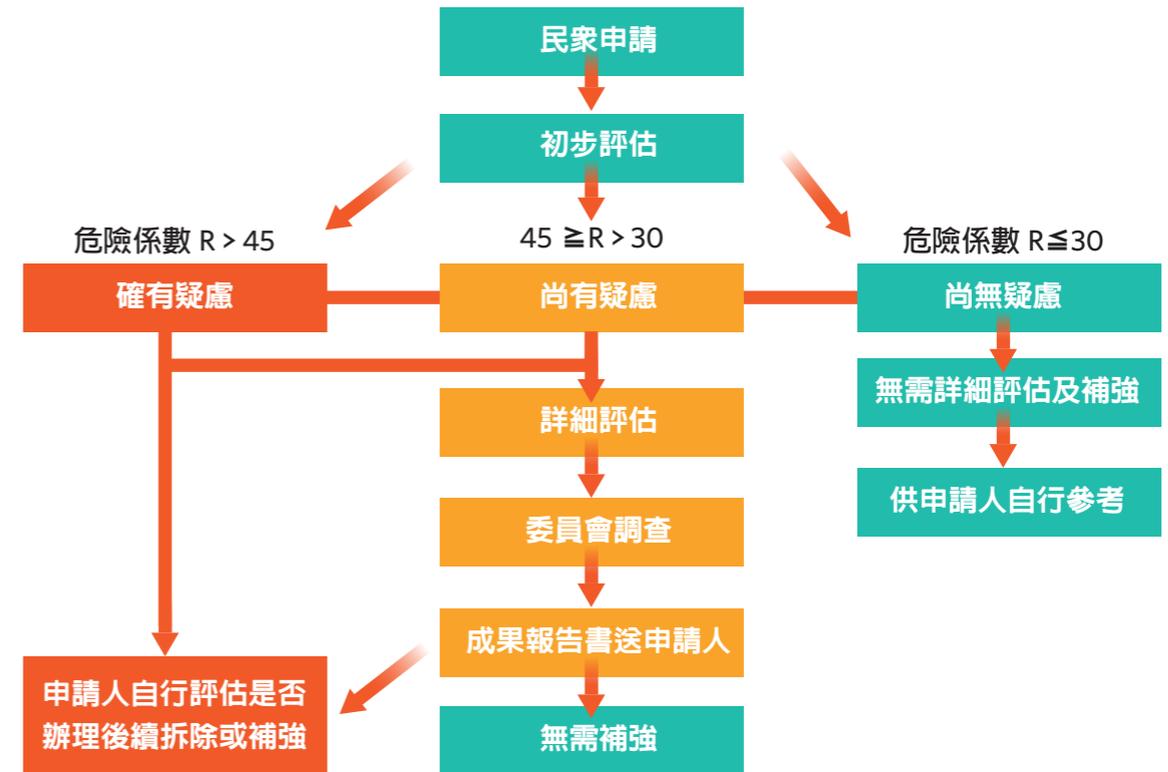
總工程費約
450-600 萬

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

知識 3【耐震補強（結構補強）評估及費用】



- 詳評受理單位：由住戶自己找營建署共同供應契約指定之公會報價處理。（如新北結構、建築師公會辦理或台灣省土木、結構、建築師公會）（詳附件）
- 詳評費用計算：依共同供應契約有規定計算方式，視樓地板面積而定，不足 600 平方公尺費用 15 萬元。
- 詳評補助費用：依照住戶與公會的合約補助，補助 45%，上限 30 萬元。



No. 4 自主更新

- ↓ 自主更新定義
- ↓ 新北市更新團體組成流程
- ↓ 新北市鼓勵自主更新三大協助
- ↓ 新北市都更推動幫手－都更推動師（都更家教）



4-1 自主更新定義

法令依據

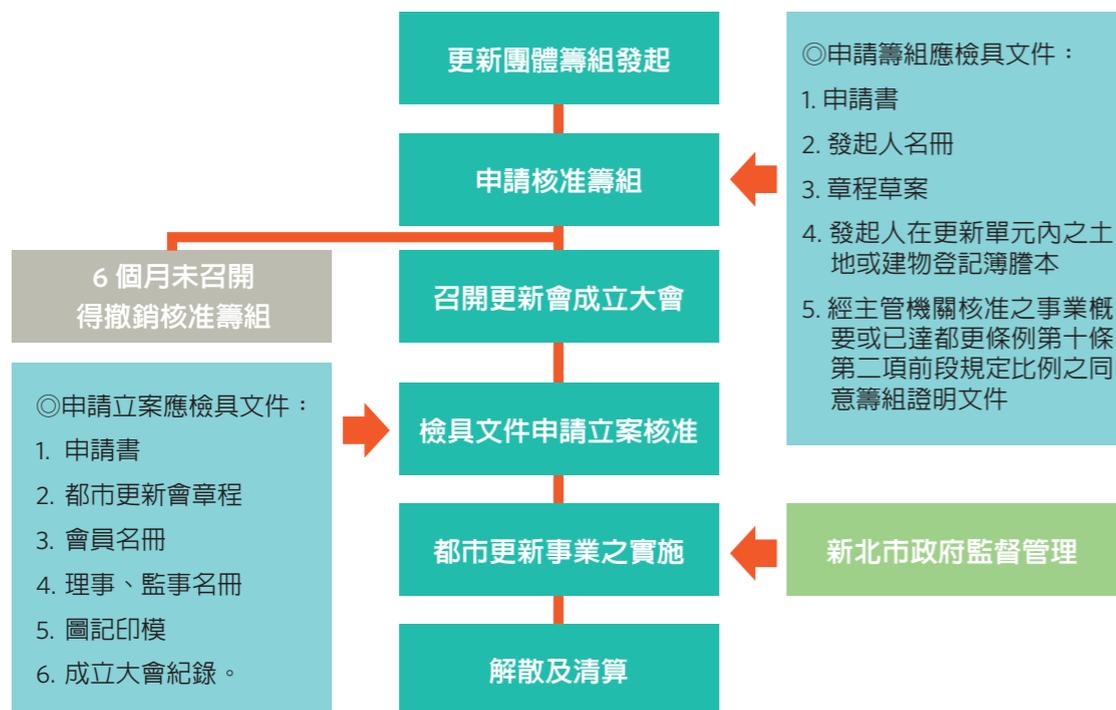
- 都市更新條例第 15 條
- 逾七人之土地及合法建築物所有權人得自行實施都市更新事業

成立要件

- 應組織更新團體
- 應訂定更新團體章程
- 申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准

4-2 新北市更新團體組成流程

- 法令依據：都市更新團體設立管理及解散辦法

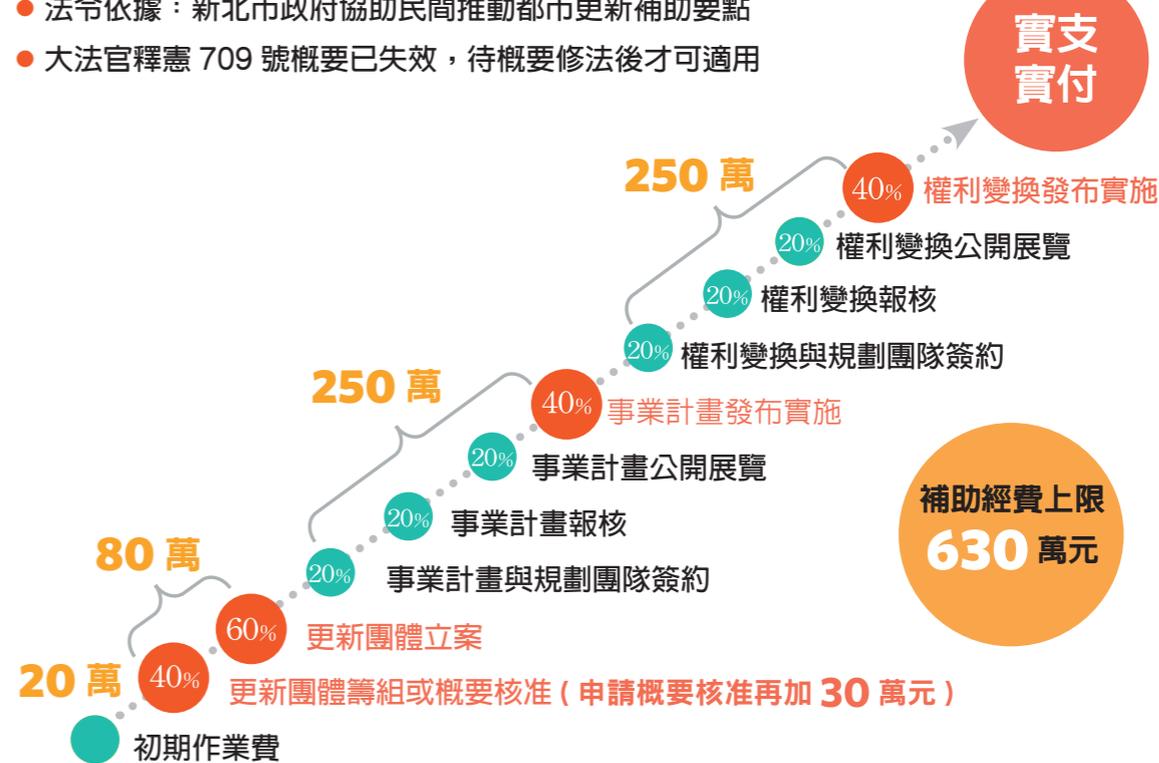


4-3 新北市鼓勵自主更新三大協助



協助 1

- 法令依據：新北市政府協助民間推動都市更新補助要點
- 大法官釋憲 709 號概要已失效，待概要修法後才可適用



協助 2

專業團隊 全程輔導

- 前期發起：
由專業團隊向民衆說明都市更新相關法令，再依社區意願協助辦理都市更新前期規劃，最後輔導至成立更新會。
- 持續協助：
協助社區至擬定都市更新事業計畫或權利變換計畫階段。

法令
宣導

前期
規劃

更新
團體

事業
計畫

權利
變換

- 全國首創 - 我們陪您走更 **新**
- 協助 1 與協助 2 擇一進行

協助 3

建立都更 媒合平台



4-4

新北市都更推動幫手： 都更推動師（都更家教）。



解答疑惑

即時諮詢

推動都更

免費
法律諮詢

社區陪伴
與整合

都市更新
宣導教育

社區都市
成功更新

- 如何尋求都更推動師協助

透過都更處網站
公佈之都更家教
聯繫方式

自行聯繫

尋求輔導

都更家教
進入社區

填寫都更處網站
之諮詢表傳真至
都更處

都更處媒合

- 都更推動師哪裡找？新北市政府都市更新處 / 都更家教宣導專區

No. 5 快速重建 途徑

- ↓ 什麼是簡易都更
- ↓ 簡易都更與一般都更差異
- ↓ 申請簡易都更基地要件
- ↓ 完工案例 - 汐止案及板橋案

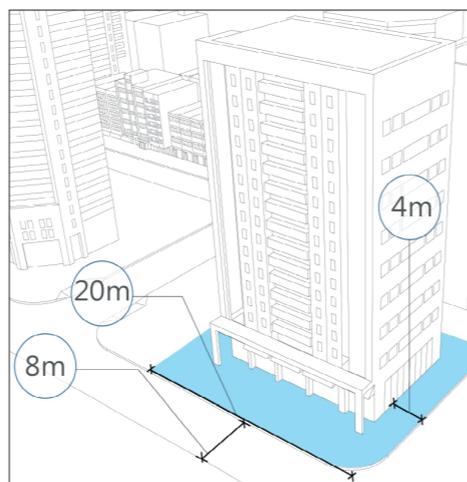


5-1 什麼是簡易都更

為加速老舊建築物重建，市府推出「簡易都更」的重建途徑，為一般都更改建外的另一種選擇。

環境改善

- 留設 4 公尺人行步道，重視無障礙環境
- 與鄰地境界線距離 2 公尺以上，增加防火間隔
- 加強建築耐震，增加停車空間
- 加強基地保水，減低暴雨衝擊



5-2 簡易都更與一般都更差異

一分鐘看懂



	申辦程序	最小基地規模	獎勵制度
簡易都更	1. 全體同意 (100%) 2. 法源依據：都市計畫法新北市施行細則 3. 符合臨路條件、基地現況及重建後環境要求，直接申請建照	500m ² 以上	10%、15%、20% (容獎依設計而定)
一般都市更新	1. 多數決機制 (2/3 人數及 3/4 土地以上同意) 2. 法源依據：都市更新條例 3. 依都更程序辦理，經都市更新及都市設計委員會審議核定後申請建照	有條件放寬至 500m ² 以上	上限 50%

法令依據：新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則

5-3 申請簡易都更基地要件

土地使用分區

- 都市計畫範圍內之住宅區或商業區

面積

- 500 平方公尺以上

臨路條件

- 所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺或自行退縮達 8 公尺
- 臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其臨路總長度達 20 公尺

建物樣態

- 30 年以上合法建築基地面積 (或屋齡降為 20 年以上高潛勢土壤液化地區)+81 年 1 月 10 日以前之違章建物投影面積 \geq 1/2 基地面積。
- 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說

排除

基地位在公辦更新範圍

基地位在已申請事業概要或事業計畫範圍

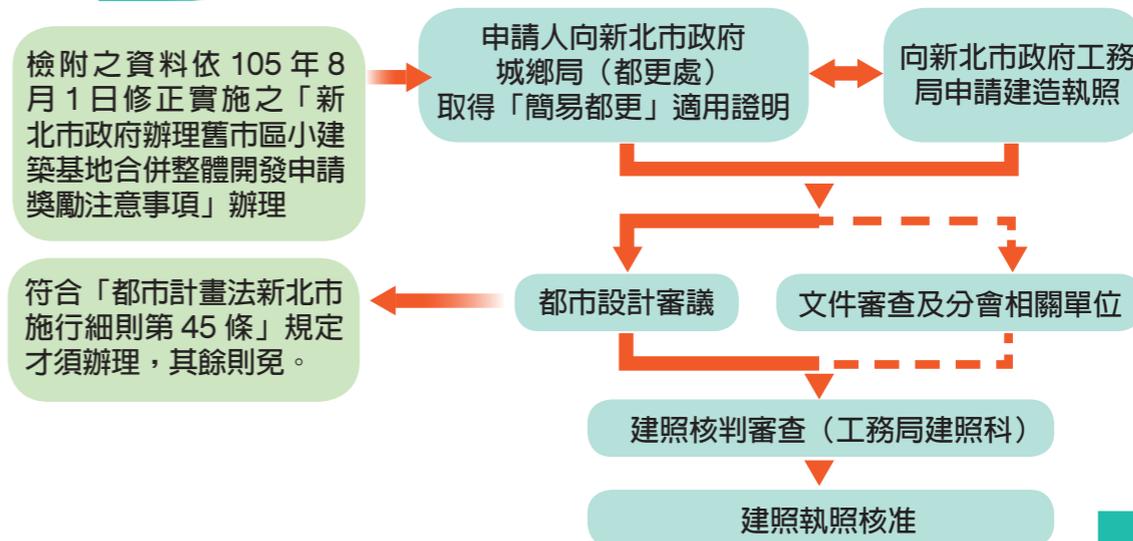
特殊

範圍內全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受上述各項條件限制。

容獎

明確重建後建築設計要求，定額給予容積獎勵 20%、15% 或 10%

5-4 申請程序



案例一 汐止新峰段案 (新北市首宗)

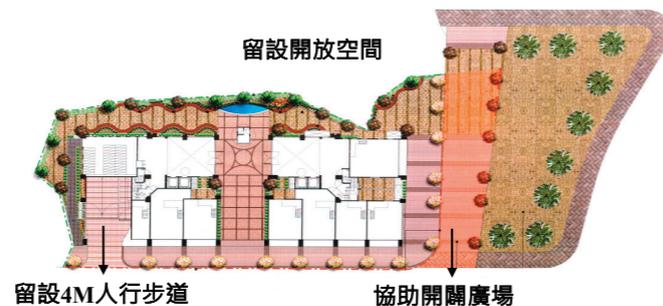
Before



102年11月建照核准，
106年2月使照核准。

- 基地面積 2,068 m²。
- 更新為 14 層銀級綠建築住宅，提供電梯以及 106 輛停車位，建築臨路退縮留設 4 公尺步行空間。
- 集中留設約 200 m² 法定開放空間，並協助開闢約 254 m² 廣場用地，提供附近居民使用。

After



案例一 板橋新雅段案

Before



103年建照核准，
106年7月使照核准。

- 基地面積 1,375 m²。
- 更新為 15 層銀級綠建築住宅，提供電梯以及 89 輛停車位，建築臨路退縮留設 4 公尺人行空間。

After



附件：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構名稱、代表人、地址

共同供應契約機構名稱	代表人	地址	諮詢電話
1 台灣省結構工程技師公會	江世雄	220 新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2	02-22547419
2 社團法人臺灣省土木技師公會	張錦峯	220 新北市板橋區三民路二段 37 號 12 樓 A3	02-89613968
3 財團法人台灣建築中心	楊欽富	231 新北市新店區民權路 95 號 3 樓	02-86676111
4 社團法人中華民國建築技術學會	黃 然	110 臺北市基隆路二段 189 號 8 樓	02-23775899
5 社團法人臺灣建築發展學會	徐文志	403 臺中市西區臺灣大道二段 536 號 6 樓	04-23160928 04-23160929
6 社團法人基隆市建築師公會	趙文祥	202 基隆市中正區中正路 18 號 2 樓之 1	02-24228980
7 台北市結構工程工業技師公會	婁光銘	110 台北市信義區東興路 37 號 7 樓	02-87681118
8 台北市土木技師公會	洪啟德	105 台北市松山區東興路 28 號 9 樓	02-27455168
9 臺北市建築師公會	黃秀莊	110 臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓	02-23773011
10 社團法人新北市結構工程技師公會	藍朝卿	100 台北市中正區南昌路 2 段 206 號 9 樓之 2	02-23621056
11 社團法人新北市建築師公會	鄭宜平	220 新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓	02-89534420
12 桃園市結構工程技師公會	廖書賢	330 桃園市桃園區中山路 711-1 號 2 樓	03-2288437
13 桃園市土木技師公會	蔡明文	330 桃園市桃園區縣府路 120 號 3 樓	03-3377377
14 桃園市建築師公會	姜義龍	330 桃園市桃園區縣府路 232 號	03-3377127
15 社團法人新竹市建築師公會	吳金泰	300 新竹市北大路 307 號 15 樓之 4	03-5228805
16 社團法人新竹縣建築師公會	洪崇文	302 新竹縣竹北市縣政五街 32 巷 8 號 8 樓之 2	03-6567878
17 臺中市結構工程技師公會	李仲彬	407 台中市西屯區臺灣大道四段 925 號 5 樓之 2	04-23588249
18 社團法人臺中市土木技師公會	吳亦閔	404 台中市北區崇德路一段 629 號 B 棟 5 樓之 1	04-22378968
19 社團法人南投縣建築師公會	劉信昇	540 南投市中興路二街 25-3 號 4A	049-2223262
20 社團法人彰化縣建築師公會	黃國豐	500 彰化縣彰化市南郭路 1 段 63-9 號 6 樓	04-7226014
21 社團法人嘉義市建築師公會	林建良	600 嘉義市友愛路 288 號 5 樓 5	05-2342323
22 台南市結構工程技師公會	黃嘉瑞	708 台南市安平區永華路二段 248 號 18 樓之 2	06-2994493
23 社團法人台南市土木技師公會	黃武龍	710 台南市永康區中華路 12 號 10 樓之 5	06-3115135
24 社團法人臺南市建築師公會	葉世宗	708 台南市安平區永華路二段 248 號 10 樓之 6	06-2955770
25 高雄市結構工程工業技師公會	汪宏志	806 高雄市前鎮區二聖一路 288 號 5 樓之 1	07-7138518
26 高雄市土木技師公會	施義芳	804 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓	07-5520279
27 社團法人高雄市建築師公會	麥仁華	807 高雄市三民區博愛一路 366 號 23 樓	07-3237248
28 宜蘭縣建築師公會	文毓義	260 宜蘭縣縣政七街 1 號 2 樓	03-9256311
29 花蓮縣建築師公會	劉燕湖	970 花蓮縣花蓮市府前路 102-2 號	03-8226054
30 福建金門馬祖地區建築師公會	莊和明	893 金門縣金城鎮民權路 226 巷 4 弄 22 號 4 樓	082-328712

都市更新諮詢服務

新北市政府都市更新處

22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓
(02) 2950-6206
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>



社團法人新北市都市更新學會

22069 新北市板橋區民生路 1 段 33 號 8 樓 (正隆廣場)
(02) 2959-9136
<http://www.ntura.org.tw/>



辦理都市更新過程如遭暴力介入，應即與警方聯繫。