

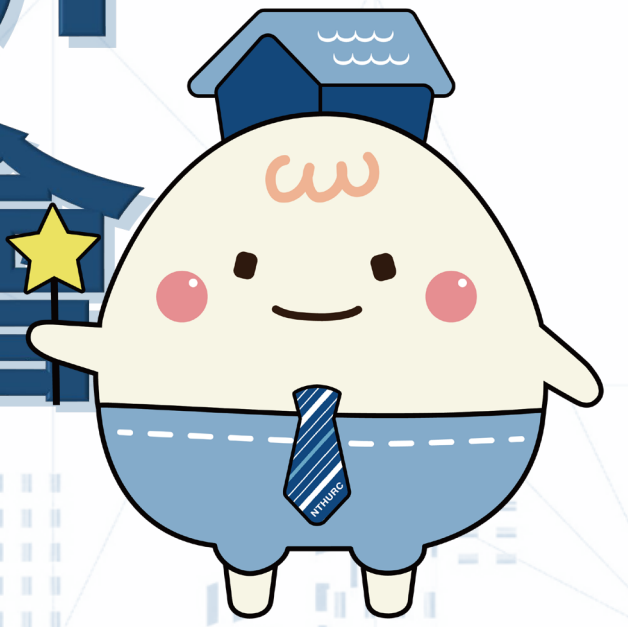
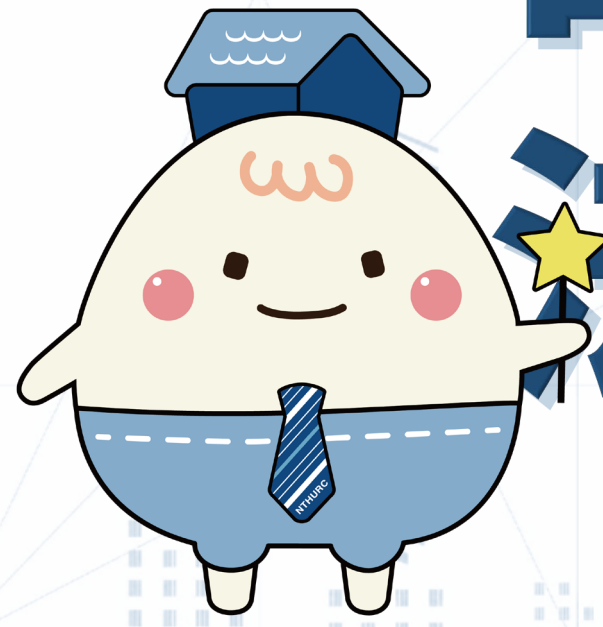


新北市住宅及都市更新中心

NTHURC New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

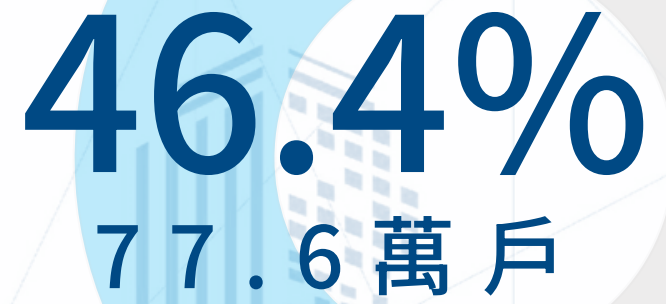
# 都市更新

# 法令說明會



全新北市167.28萬戶

30年以上老屋佔比



# 都市更新刻不容緩



# 110.01.01成立

行政法人組織 採企業化經營模式



新北市住宅及都市更新中心  
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center



01  
社宅服務



NTHURC  
嚴謹  
度高

02  
民辦都更



NTHURC  
公平  
公開

03  
公辦都更



NTHURC  
信任  
度高

# -重建前重要觀念-

## 誰來蓋、蓋多少、分多少



# 實施主體差異比較-誰來蓋房子？

## 建商擔任實施者(合建)

- 建商：提供資金、技術、整合、風險承擔(房價/成本漲跌)
- 地主：土地



建商主導  
成本及風險**公司**負擔

## 更新會擔任實施者(自主更新)

- 地主：土地、資金、整合、風險承擔(房價/成本漲跌)
- 統籌處理都市更新業務機構：全案管理統籌專業團隊



地主主導  
成本及風險**地主**負擔

## 代理實施公司擔任實施者(代理實施)

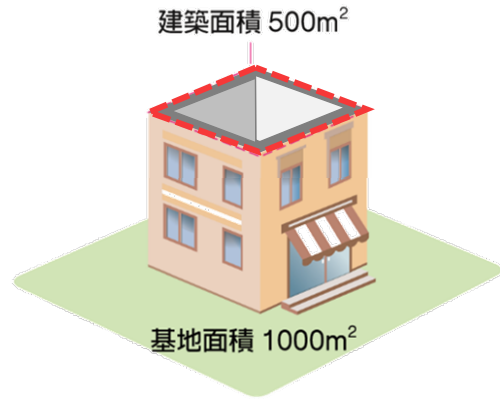
- 代理實施公司：統籌資金、建築設計、興建、銷售及物管
- 地主：土地、資金、整合、風險承擔(房價漲跌)



代理實施公司  
主導但  
成本及風險**地主**負擔

# 必須先知道的專有名詞-可以蓋多少?

每塊土地都有被規定，一層樓最大只能蓋多大（建蔽率），以及蓋多高（容積率）  
 如果想多蓋幾層樓，就必須努力爭取容積獎勵。

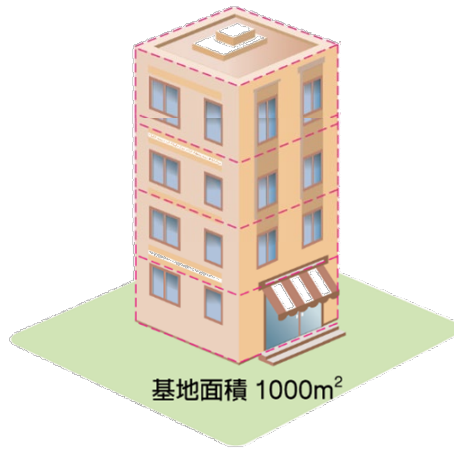


## 建蔽率

建物可遮蔽的面積  
占基地面積的比率

$$1000\text{m}^2 \times 50\% = 500\text{m}^2$$

基地面積      **建蔽率**      一層平面最大面積



## 容積率

可容納的室內面積與基  
地面積的比率

$$1000\text{m}^2 \times 300\% = 3000\text{m}^2$$

基地面積      **容積率**      可容納的室內面積

(每塊土地都有自己的規定)

- 建蔽率 -  
土地上單層平面只能蓋多少坪
- 容積率 -  
一坪土地可以蓋多少建物
- 樓層數 -  
容積率/建蔽率

建蔽率50%時： $3000\text{m}^2 \div 500\text{m}^2 \cong 6$ 樓

建蔽率25%時： $3000\text{m}^2 \div 250\text{m}^2 \cong 12$ 樓

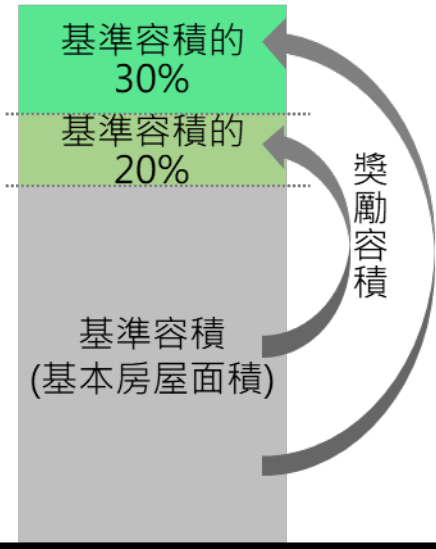
可容納的 室內面積	建物可遮 蔽的面積	樓層數
--------------	--------------	-----

# 1坪土地的價值-可以蓋多少?

## 假設...

土地面積	1坪
容積率	300%
建蔽率	50%
容積獎勵	20%
容積移轉	30%

## 一般重建 的容積結構



容積移轉

## 你基本可蓋的房屋坪數

$$1 \text{ 坪土地面積} \times 300\% \text{ 容積率} =$$

3坪  
基本房屋  
面積

## 你可以申請獎勵

$$3 \text{ 坪基本房屋面積} \times 20\% \text{ 獎勵比率} =$$

0.6坪  
獎勵面積

## 或辦理容積移轉

$$3 \text{ 坪基本房屋面積} \times 30\% \text{ 容移比率} =$$

0.9坪  
容移面積

## 你最多可蓋的房屋面積!

$$3 \text{ 坪房屋面積} + 0.6 \text{ 坪獎勵} + 0.9 \text{ 坪容移} =$$

4.5坪  
最多可蓋  
房屋面積

本計算為實坪(室內坪)非銷坪(產權坪)，依據經驗值  
銷坪約為實坪的1.5~1.7倍

# 實施方式-怎麼分配？

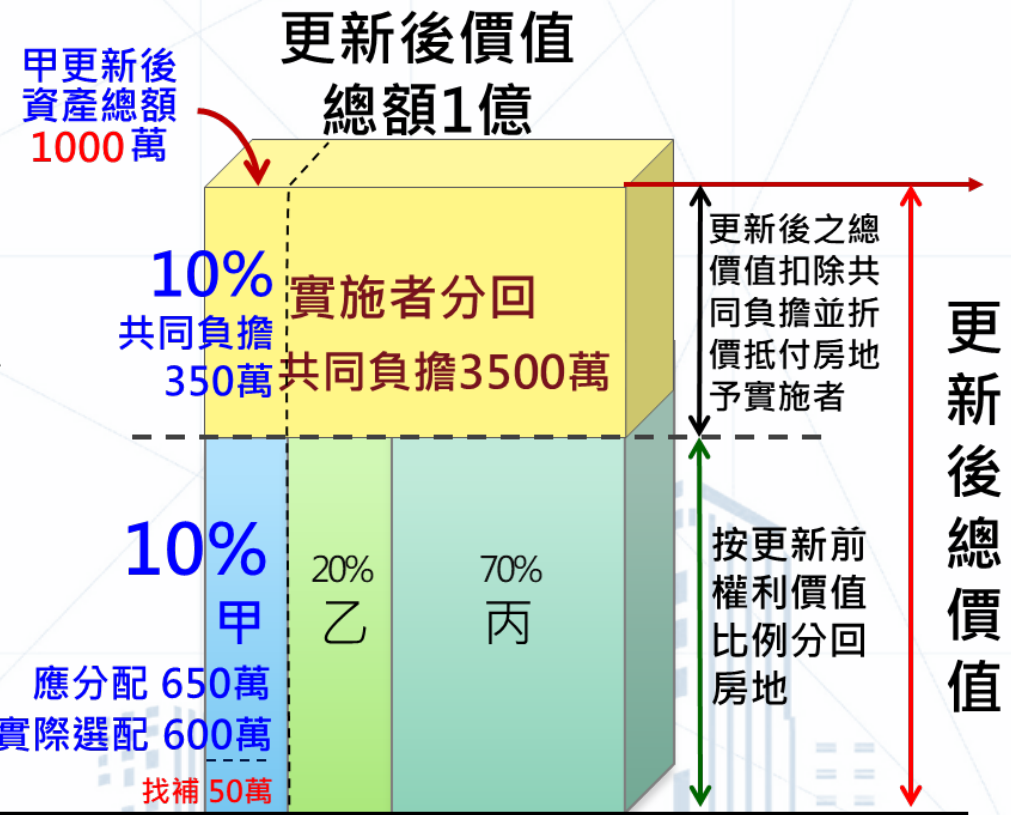
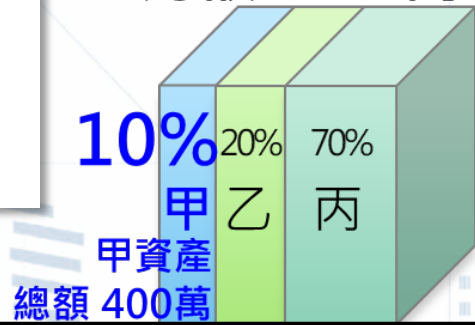
## 協議合建OR權利變換

**協議合建** 雙方協議約定  
地主權益依**私權**約定

**權利變換** 估價師價格估價  
地主權益**市府**嚴格把關

實施者  
資金  
3500萬

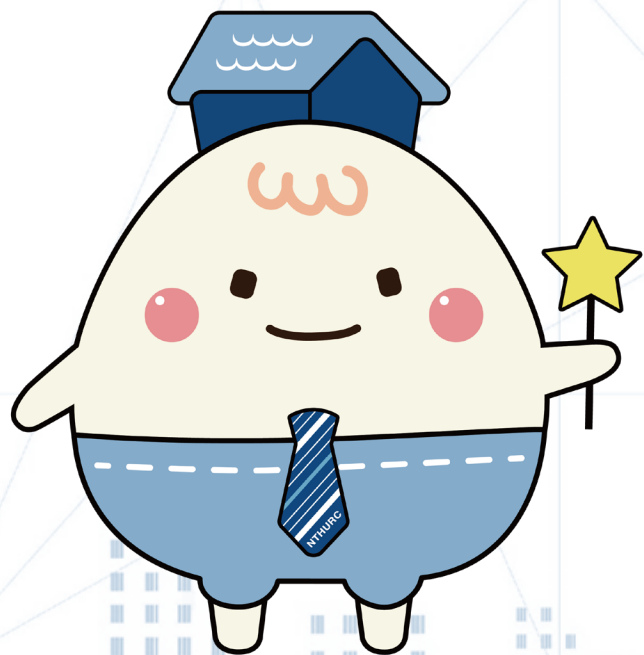
更新前價值  
總額4000萬



甲實際選配 ( 650萬 - 600萬 = 找補50萬 )



# -都更三箭-



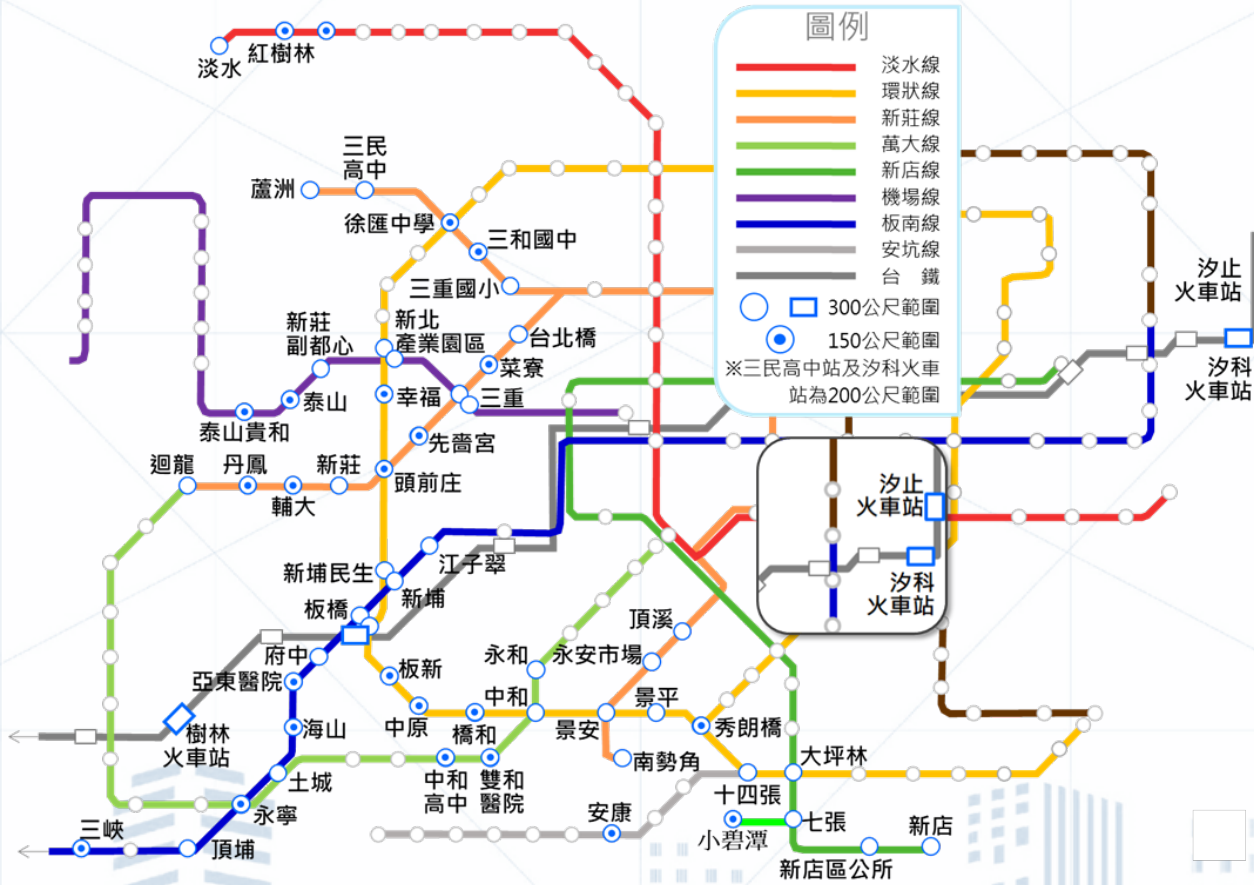
**都更行動策略一**  
捷運到哪·都更到哪

# 都更一箭 TOD 捷運到哪 都更就到哪

**目前約有56站**  
**周邊地區適用**

**捷運/火車站周邊**  
**鼓勵重建也促進都市發展**

**※實際適用範圍**  
**請依照都市計畫法定計畫書為準**



**捷運生活好便利**  
**捷運暢旺新經濟**



大眾交通設施無縫轉乘



扶老托幼設施、社宅等公益設施

# 都更一箭

## TOD 增額容積基地條件相關規定(3可1不行)

1可 **分區**    2可 **面積**  $\geq 2,000\text{m}^2$  or 完整街廓    3可 **臨路**

住宅區

商業區

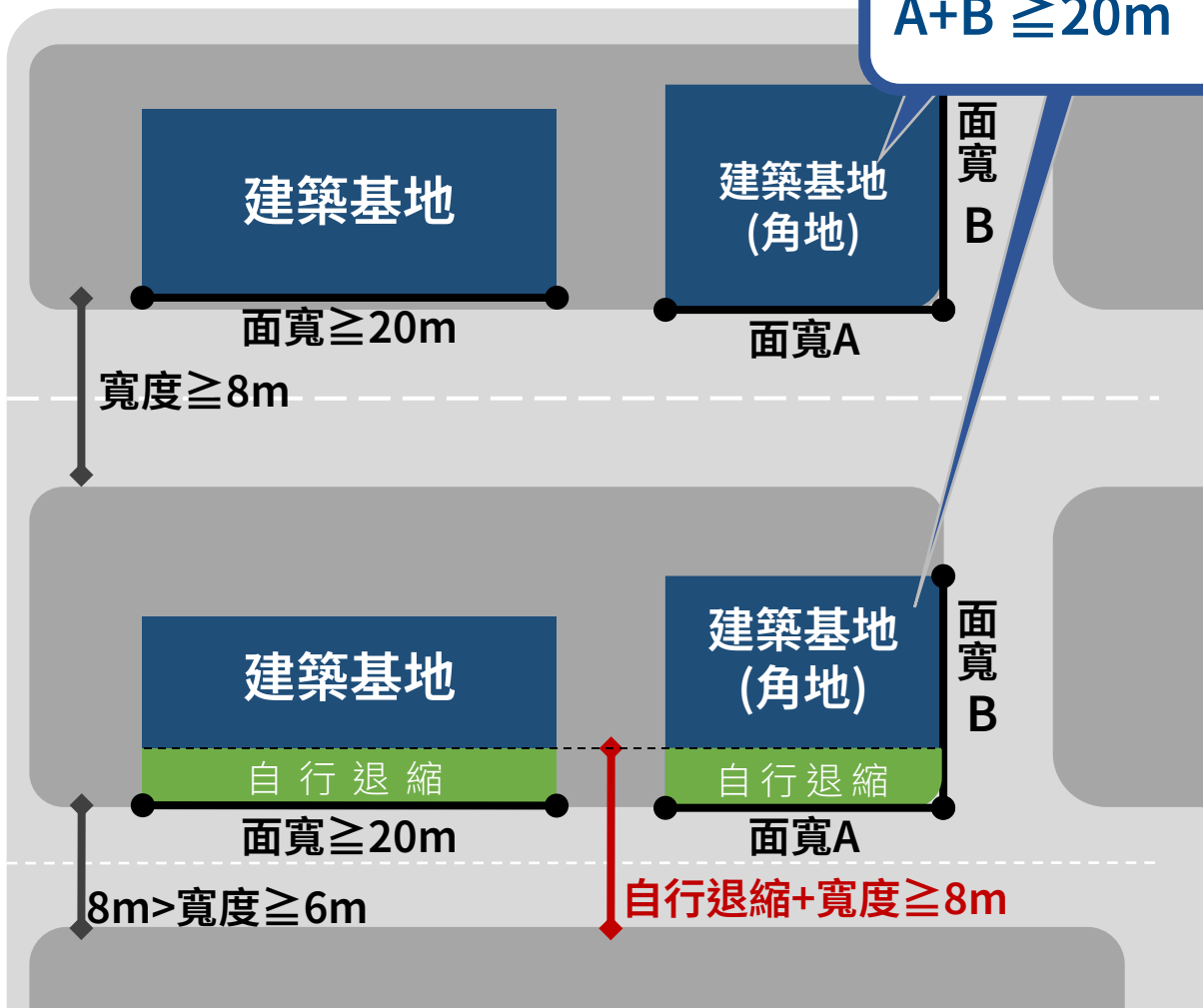
乙種工業區

或 市場用地、電信專用區、電信用地、  
產業專用區、車站用地、自來水事業用地

$A \geq 10\text{m}$   
 $A+B \geq 20\text{m}$

## 1不行 分布

1. 山坡地 & 第一級敏感地區
2. 捷運聯合開發者  
經府指定 登錄為
3. 毗鄰古蹟及歷史建築物之土地



# 都更行動策略一

捷運到哪・都更到哪

108 08 29 (一階)	109 01 31 (二階)	110 11 04 (修正)
-------------------------	-------------------------	-------------------------

## 特定場站周邊符合下列規定即可適用「增額容積」 額度為基準容積的20~50%

### 繳納容積價金

委託3家以上專業估價者查估土地開發後總容積之容積樓地板之價格

### 位於商業區1~3樓應作商業使用

### 捐贈公益設施(依比例不同)或折繳代金

托老/托幼/社宅/警察宿舍

### 留設轉乘或開放空間

公車停靠區、計程車招呼站

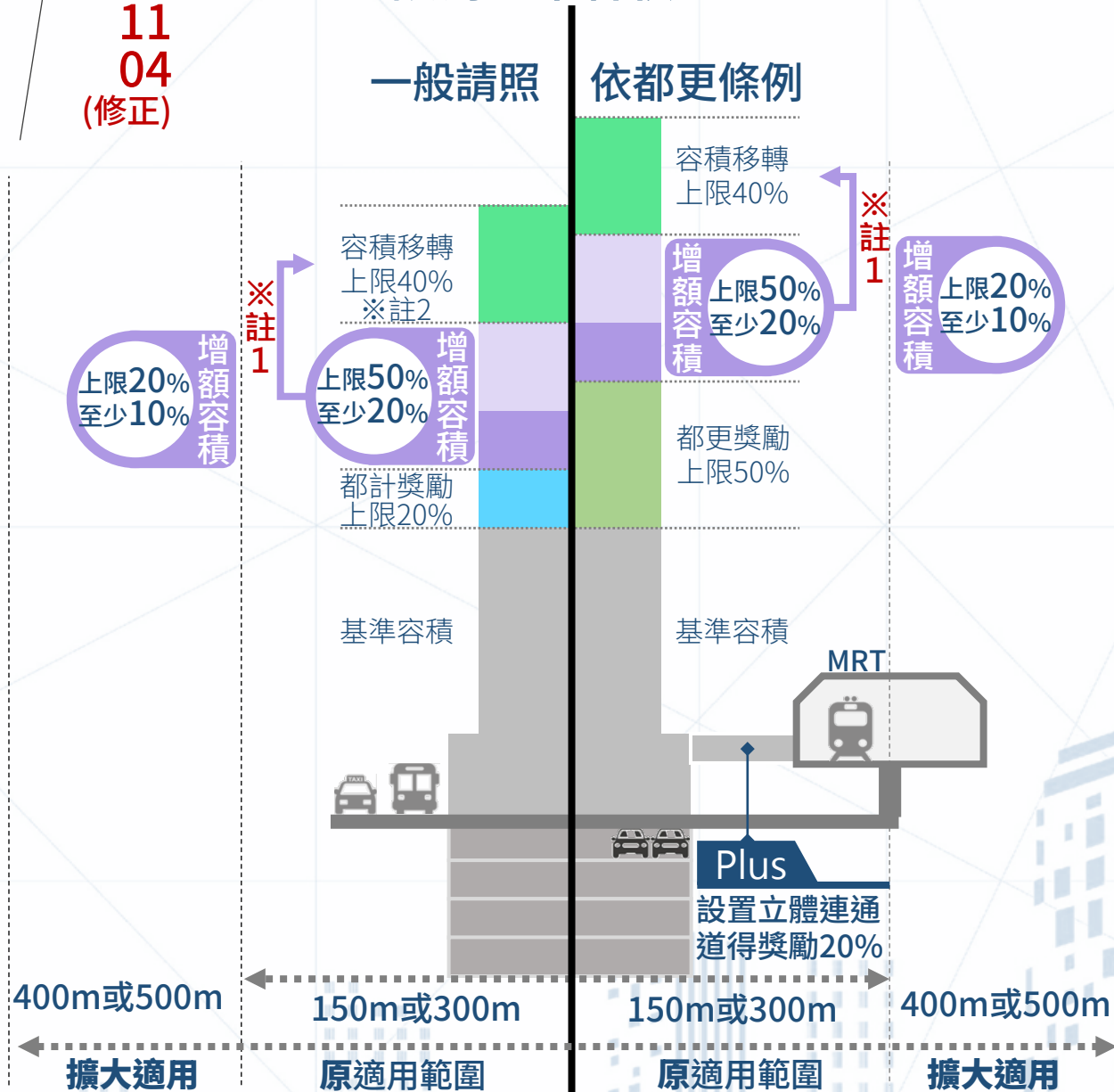
### 提供公共機車位或折繳代金

20%法定汽、機車位之面積

## 目前捷運/火車共有56站 周邊地區適用

※實際適用範圍請依照都市計畫法定計畫書為準。

## 總上限為基準容積的200%



※註1

應先申請增額容積至少20%後始得申請容積移轉

下列情形得放寬

1. 已辦理都市計畫變更者
2. 申請本市工業區立體化方案者
3. 位於策略性再開發地區
4. 位於策略性更新地區
5. 半年內已通過容移書面審查者
6. 半年內已辦理事業計畫報核者

※註2

一般地區容移上限為30%，但部分地區（如距捷運500m內）容移上限為40%

## 都更二箭2.0 / 新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

### 釋出舊市區空間

舊市區多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續變更為**公共設施用地**留設作綠地或廣場等開放空間，供**居民休憩**並**改善居住環境**及**提升防災效益**

### 減少零碎地開發

為提供不適再高強度使用等地區**重建機會**，並解決小建築基地自行開發造成**重建區段零碎**之情形，以提升整體都市景觀

### 容積集中主幹道

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區**集中開發**，提升容積使用效益，並帶動周邊建物**推動更新**，促進本市境內景觀風貌改變



1

依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且調出及調入基地應屬**同一更新單元**。

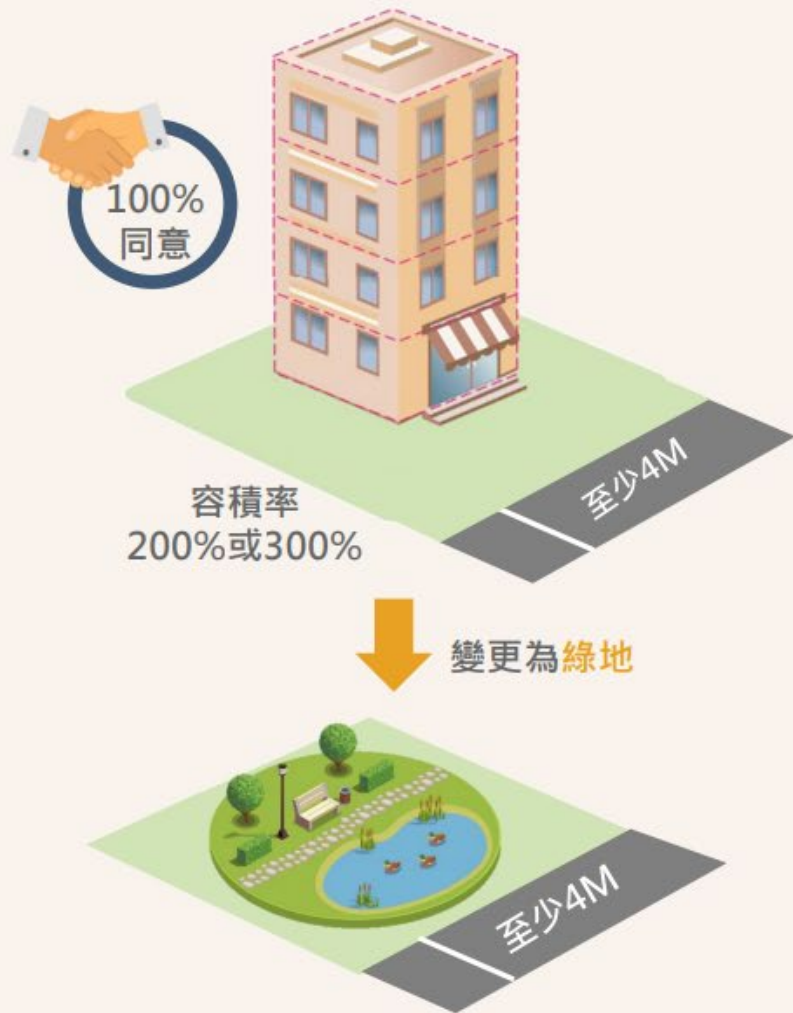
2

容積調入及調出基地需位於**同一都市計畫主要計畫範圍**內。但後續都市計畫若配合政策有涉及**主要計畫整併**之情形，調入及調出基地仍應位於**同一原都市計畫主要計畫範圍**內。

3

自**110年7月4日**至**114年7月3日**止提出事業計畫申請報核(4年)。

## 申請條件及限制 [調出基地]



### 必要條件

1



位於住宅、商業或工業區之建築基地

2



臨接4M以上計畫道路、或現有巷道

3



每處面積應**100 m<sup>2</sup>**  
多處調出基地亦同

4



應與調入基地為同一都市更新單元

### 限制條件

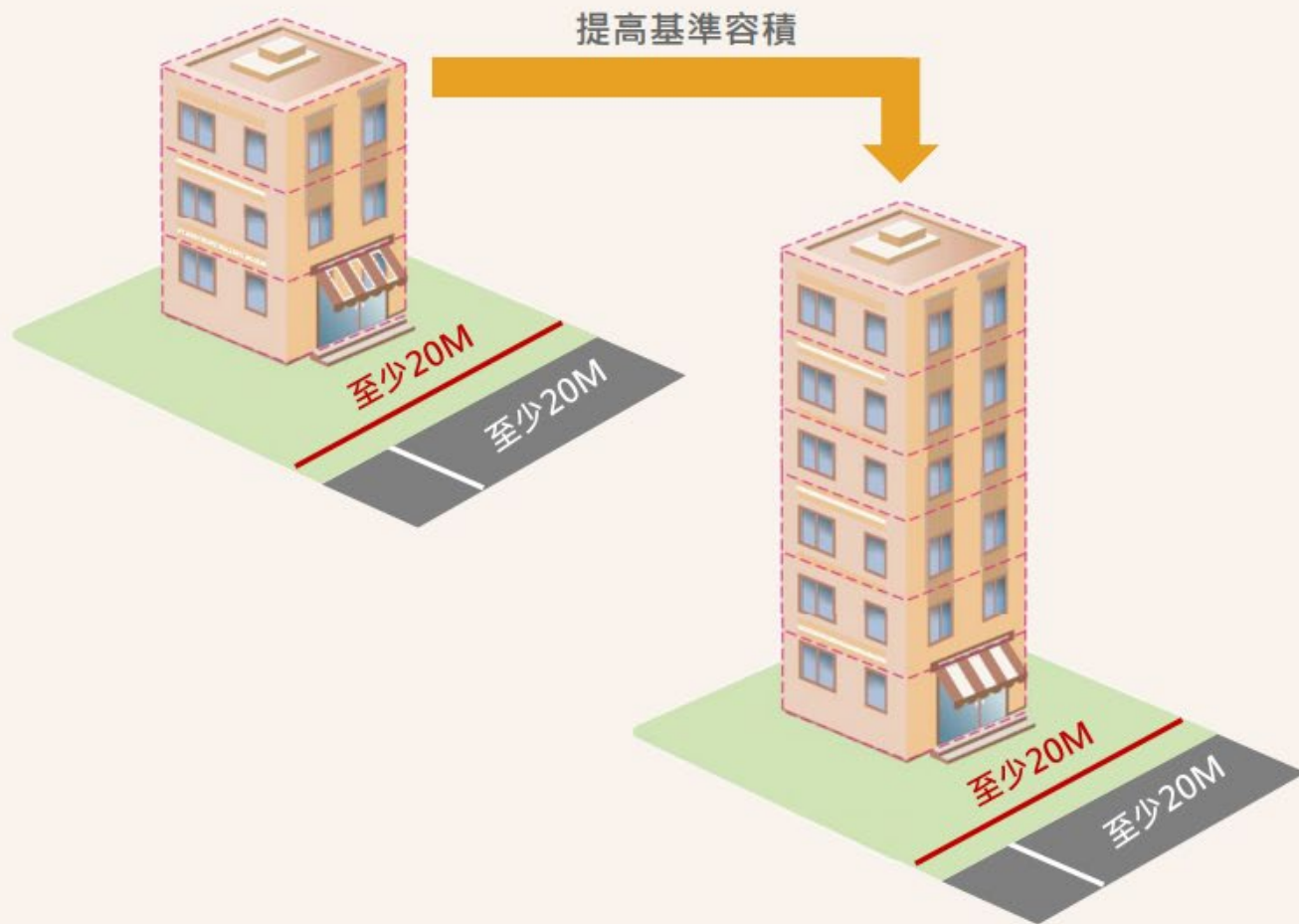
- ① 建築基地不得包含現有巷道或現有通路。
- ② 不得造成畸零地。但毗鄰地主確實不願參與更新，且經審議會同意者，不在此限。

### 特殊條件

合法建物不受面積及不得造成畸零地限制：

- ① 因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建
- ② 經耐震詳評屬應立即辦理拆除、結構修復
- ③ 同一使照範圍內有海砂屋或輻射屋，經本府認定應拆除或補強

## 申請條件及限制 [調入基地]



### 必要條件

1



同意比率應達都市更新條例§37規定

2



與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區或工業區

3



① 2,000 m<sup>2</sup>  
② 單元劃定所指之完整街廓

4



臨接20M以上計畫道路，且道路面寬連續達20M以上

## 調派機制

按事業計畫報核當期之各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價

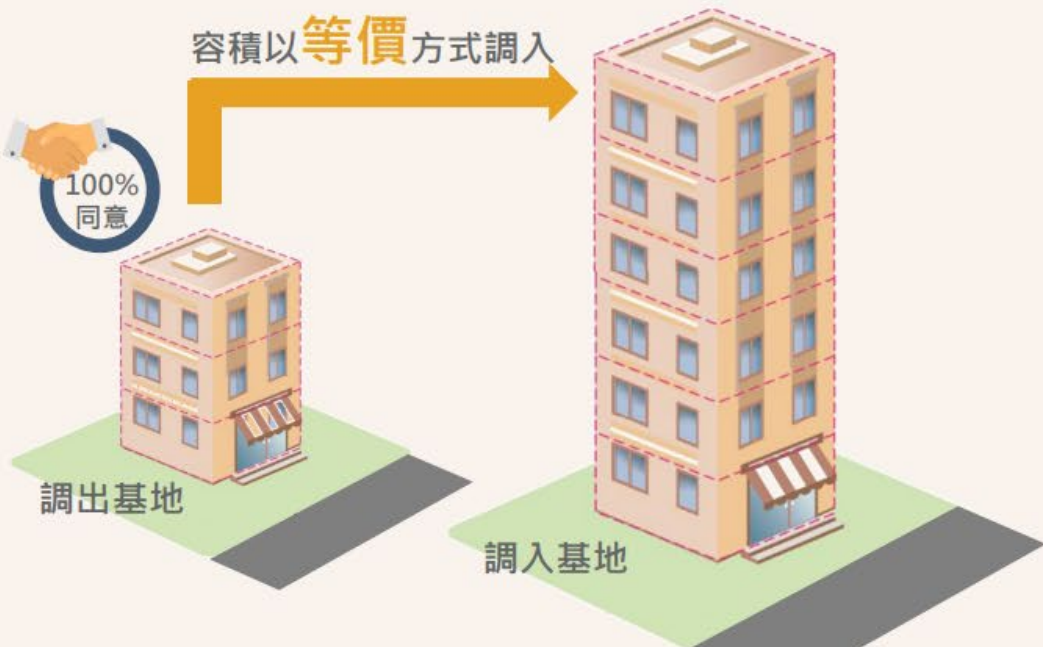
### 【調入基地可移入容積】

$$\text{調出基地基準容積} \times \frac{\text{調出(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}{\text{調入(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}$$

### 【調入基地實際加給容積】

$$\text{調入基地基準容積} \times \text{調配額度}$$

容獎、補償容積、增額容積、容移總和，不得超過細則§47及土管規定



調入基地之「實際加給容積」僅能選用3種調配額度

**10% 15% 20%**

已申請都更二箭1.0得選用 **5%**  
(細則39-2)

增加找補機制



危險房屋

建物初評

多元選擇

房子舊、壞  
怎麼辦

整建維護

重建

結構補強

外牆拉皮  
增建電梯

一般建照

簡易都更

危老條例

防災建築2.0

都市條例



# 新北市多種的重建方案-特色

對於危老建築  
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」，法定審查30天就核准(不含補正日)。

## 危老

都市危險及老舊建築物加速重建條例

## 容積 一次到位!

100%同意!  
逕行都計變更

116年8月31日前  
提出申請就可透過  
都計變更提高  
50%容積。

## 防災

2.0

## 容積 一次到位!

90%同意!  
都市更新程序

116年8月31日前  
提出申請就可透過  
都計變更提高  
50%容積。

## 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

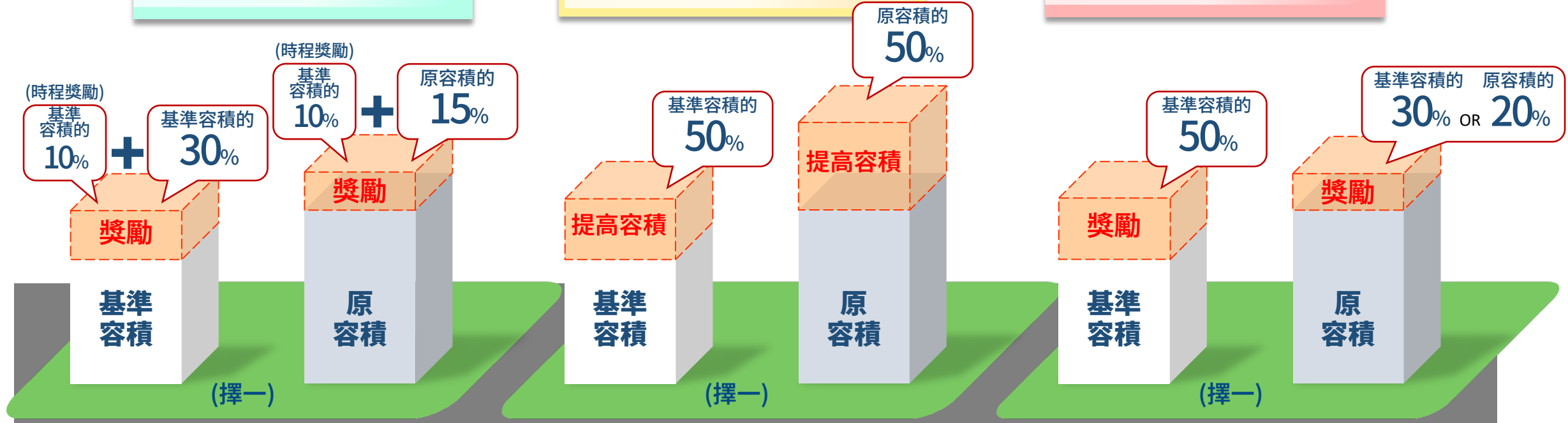
都市更新條例

# 新北市多種的重建方案-比一比

## 危老條例

## 防災2.0

## 都更條例



※ 以容積率 300% 比較：

1坪土地  $\xrightarrow{\text{蓋}}$  4.2坪房  
(獎勵為堆疊式)屋

1坪土地  $\xrightarrow{\text{蓋}}$  4.5坪房  
(容積一次到位)屋

1坪土地  $\xrightarrow{\text{蓋}}$  4.5坪房  
(獎勵為堆疊式)屋

# 要如何符合危老建物的條件？

新北市有

「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。

## 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 2.0

※免辦理初勘

都更#65-耐震能力不足建築物(合法建築)

初評 或 詳評  $ID1 < 0.35$

或

詳評  建議補強  
 建議拆除重建

建 或

海砂

- 經評估列管之海砂屋

## 都更條例

※未經任何評估或非海砂亦可行都更程序

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

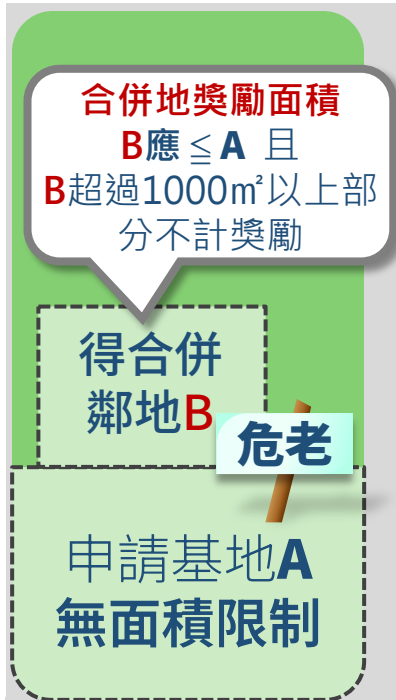
海砂

- 經評估列管之海砂屋

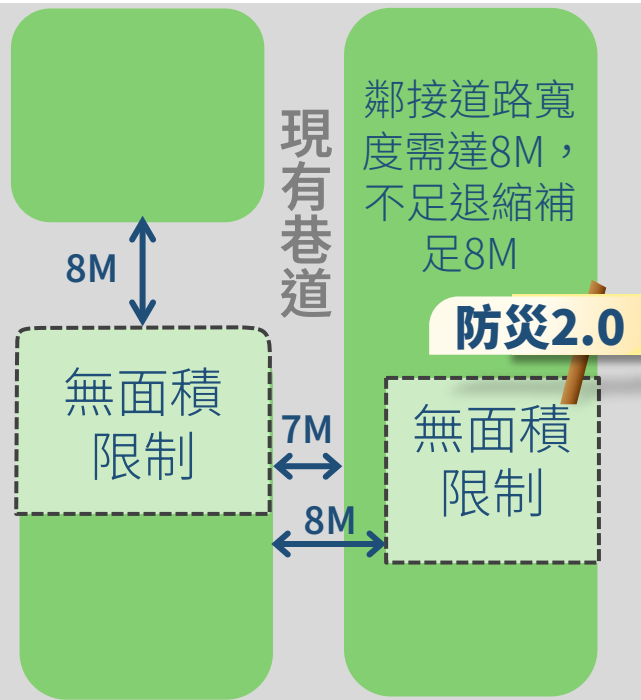
# 土地要多大才可以申請?

「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

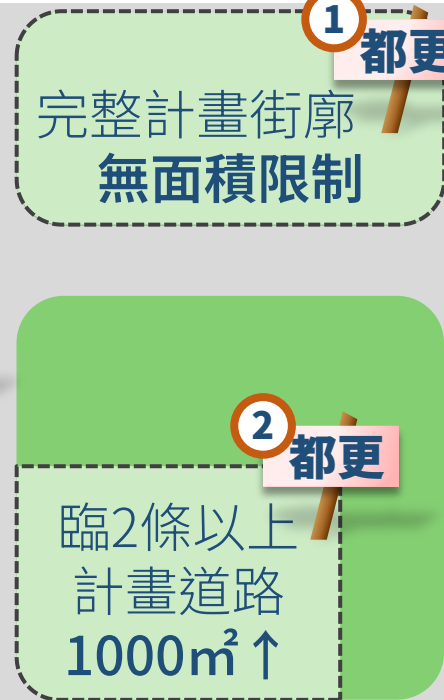
## 危老條例



## 防災 2.0



## 都更條例



## 都更條例



計畫道路

# 要多少人同意才可以申請？ 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。

## 危老條例

## 防災 2.0

## 都更條例

逕行都市計畫變更

都市更新程序

概要階段

事業計畫階段



未經劃定更新地區

其他劃定更新地區

逕行劃定更新地區

※達事業計畫比例可跳過概要程序

(最多會簽2次同意書)

### ※危老期限

109.5.9前申請一時程獎勵  
116.5.31前提出申請

### ※防災期限

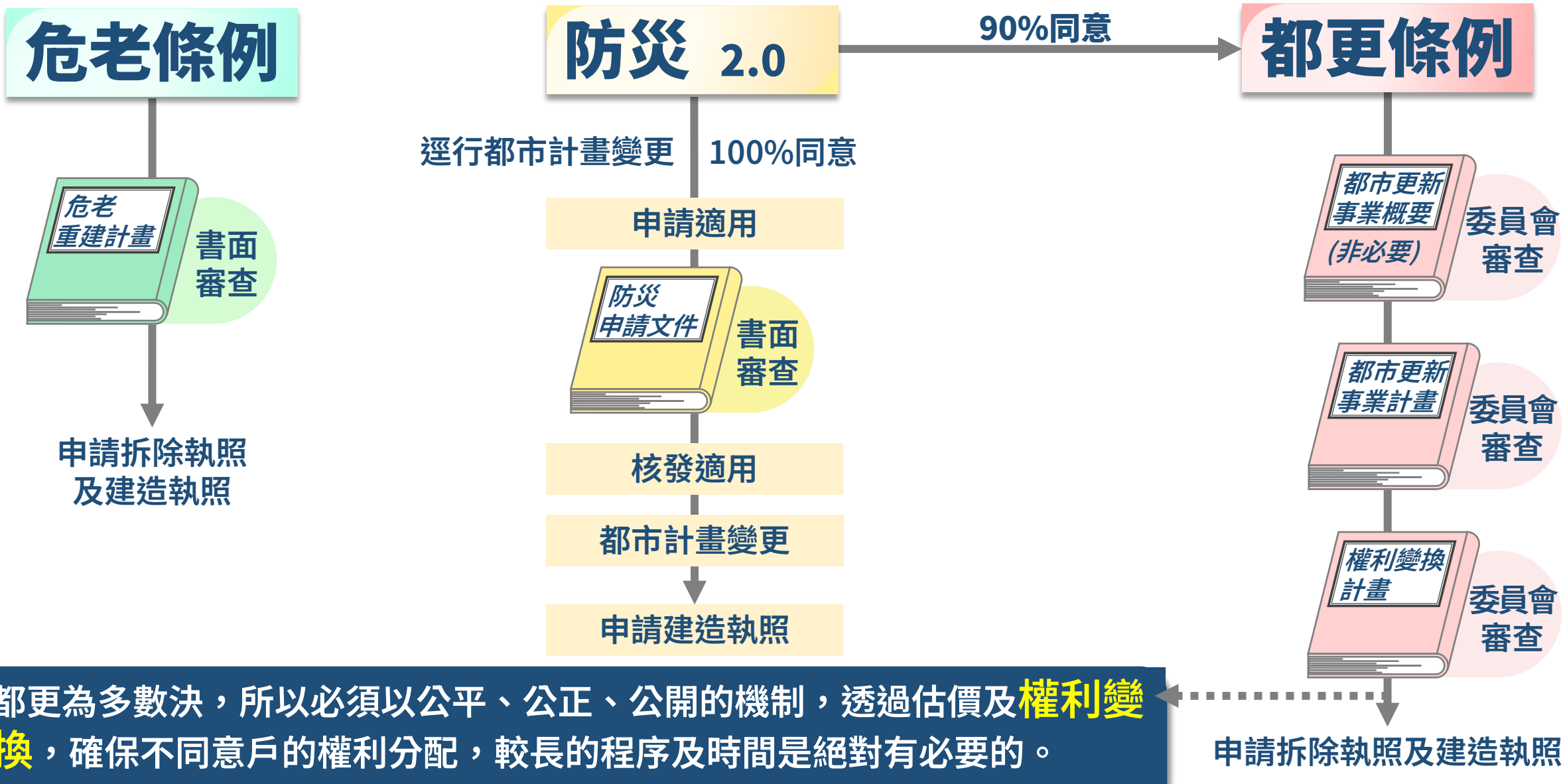
116.8.31  
都市計畫變更起1年內  
申請建照

### ※防災期限

116.8.31  
核定後1年內  
申請建照

# 不同方案，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



# 不願意搬遷或 拆除戶怎麼辦？

都市更新同意比例僅是可送件申請的法定門檻，**辦理過程實施者仍必須本於權責妥善溝通協調。**

**都市更新權利變換計畫核定後**，實施者仍協調未果時才可申請由市府待拆的程序。

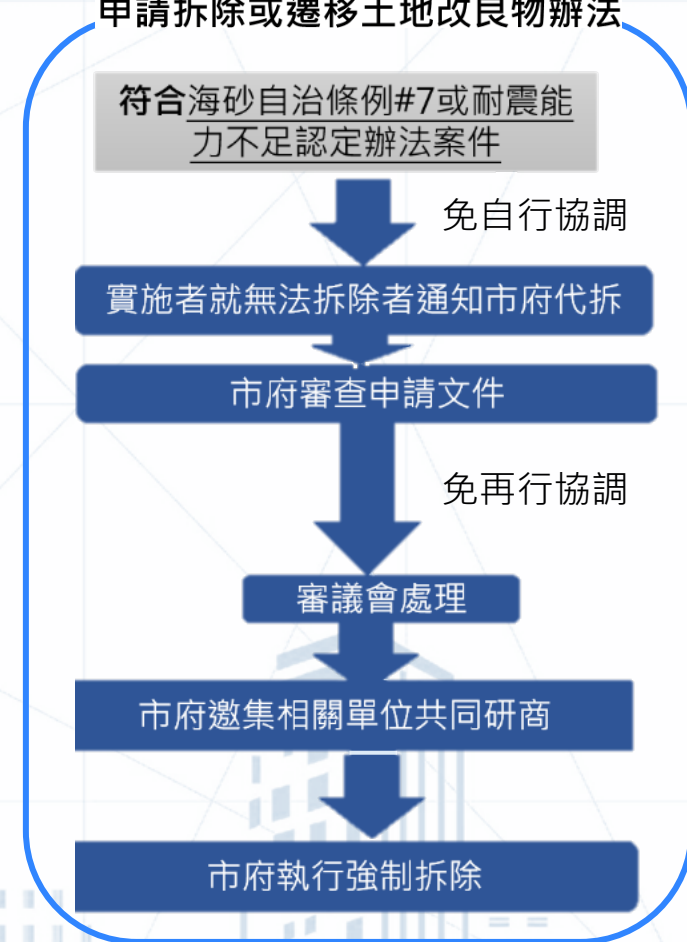
108年7月24日上路

新北市都市更新權利變換實施者  
申請拆除或遷移土地改良物辦法



111年11月23日修法

新北市都市更新權利變換實施者  
申請拆除或遷移土地改良物辦法





# 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 2.0

逕行都市計畫變更

## 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

都市更新需要較多的人力、物力，為鼓勵民眾自力更新(自組都市更新會)重建，提供經費補助

## 新北市都更處 給予自力更新資金協助!

更新團體核准立案 **10** 萬

事業概要核定 **50** 萬

事業計畫核定 **270** 萬

權利變換計畫核定 **300** 萬

*(未申請概要者得提高補助如下)*

事業計畫核定 **295** 萬

權利變換計畫核定 **325** 萬

# 自主更新

## 總補助款：

# 630 萬

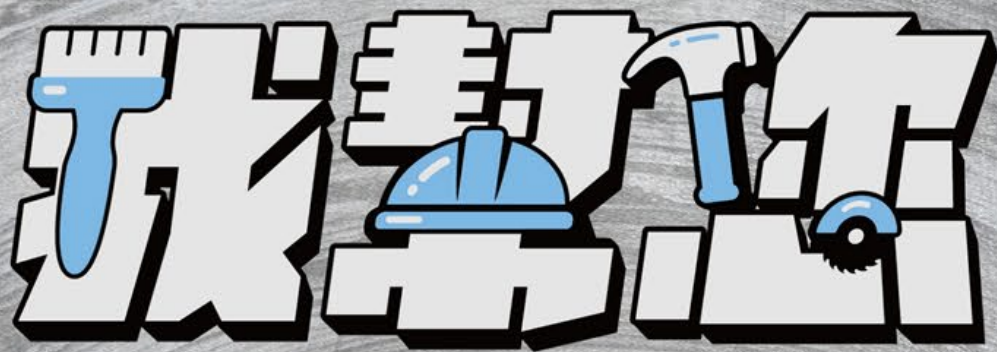
# 都更三箭 翻轉新北

New  
Taipei  
City  
Government



新北市危險建築物

580專案計畫





- 針對本市境內具有公共安全疑慮，實有迫切拆除重建之應予拆除之高氯離子鋼筋混凝土建築物或耐震能力不足建築物(ID1小於0.35、ID2小於0.35)。
- 新北市政府與新北市住都中心共同研擬「新北市危險建築物580專案計畫」，以鼓勵社區自行整合意願達逾50%後提出申請，再提供協助方案評估，並適度導入新北都更大聯盟專業技術，由住都中心以公辦都更方式公開評選委託都市更新事業機構為實施者推動後續都市更新事業。

# 為什麼？

提升居住安全



# 都更大聯盟



由新北住都中心、台灣建築中心、新北市不動產開發商業同業公會、建築師公會、不動產估價師公會、都市更新學會組成的「新北都更大聯盟」，順應新北市府推出「危險建築物580專案」，今(26)日喜迎4位新成員，新北市土木技師公會、地政士公會、結構技師公會、土地利用學會正式加入聯盟，未來服務範圍將拓展至都更案的全生命週期，推動新北都更整體戰力值破表。

新北都更大聯盟自110年12月正式成軍，迄今共同推動公、民辦都市更新，合作範圍包括劃定更新單元、都更案可行性評估、先期規劃、評定更新前後估價、成立更新會、協助建築設計等，進而成就了招商簽約。近四年來新北市約有1280多件都更案，包括一般都更、簡易都更、防災型都更等，其中約有八成案件都有都更大聯盟的身影，亦成為住都中心重要的技術與人力後援，更是專業保證。

新北市政府推出「危險建築物580專案」已於7/1正式上路，針對海砂屋或耐震能力不足等危險建築物社區，社區自行整合重建意願超過50%即可申請，住都中心將進場展開輔導作業，並結合都更大聯盟各公學會的專業技術，提供房屋鑑定及初步評估。當民眾了解更新程序及財政試算結果後，同意重建比例超過80%，市府即啟動公辦都更，辦辦公開招商作業，加速提升市民居住安全。

住都中心

建築中心

新北市  
不動產開發  
商業同業  
公會

建築公會

估價公會

都更學會

土木公會

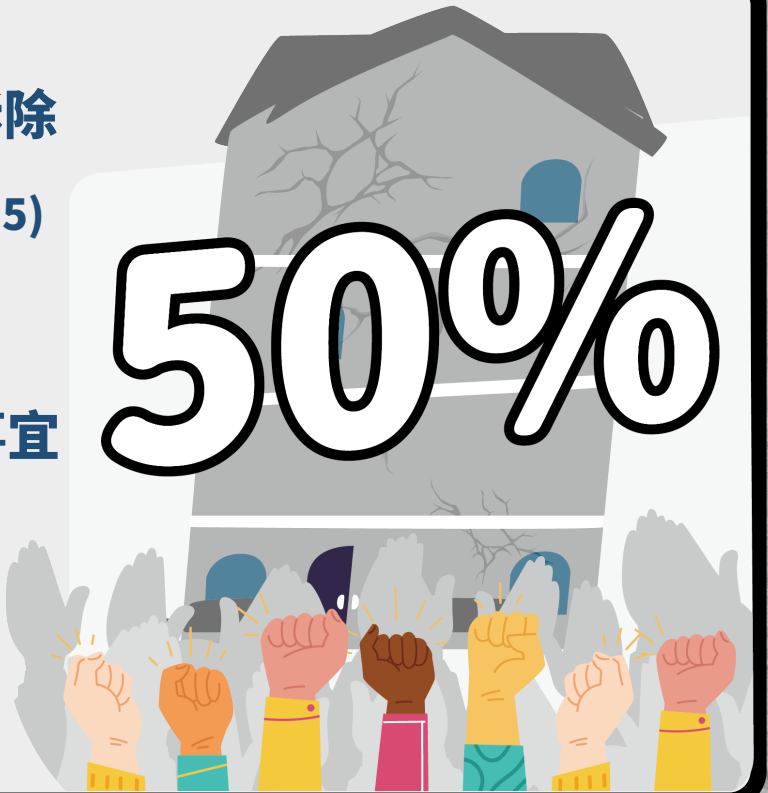
地政士  
公會

結構技師  
公會

土地利用  
學會

1. 屬高氯離子鋼筋混凝土且認定有危險之虞應予拆除或耐震能力不足之建築物(ID1小於0.35、ID2小於0.35)
2. 基地面積無限制
3. 須為完整使用執照範圍且無涉及法定空地分割事宜
4. 未與潛在廠商或銀行等簽訂協議書或同意書
5. 更新意願比逾 50%

50%

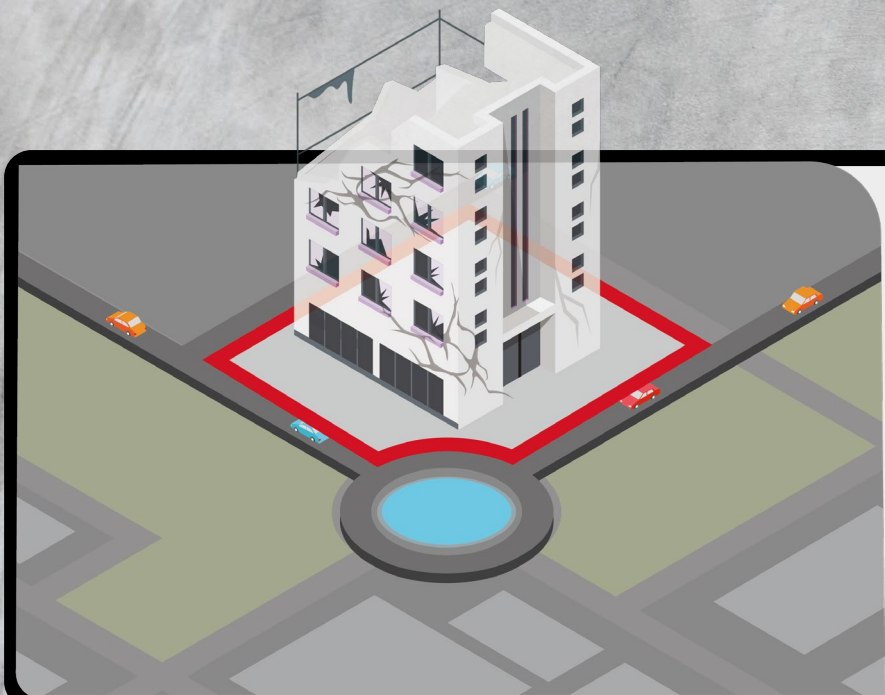
An illustration of a grey house with visible cracks on its facade. Below the house, several hands of different skin tones are raised in a fist, symbolizing protest or a collective effort. The large '50%' text is overlaid on the right side of the illustration.

誰可以？

申請資格

危險建物優先行

500 我幫您



1. 協助申請迅行劃定更新地區

迅劃更新地區

危險範圍確認





2. 住都中心結合大聯盟團隊  
進行方案評估(建築、估價、財務)

3. 第二階段，同意比率逾80%

# 80%



# 分多少？

蓋多高、分多少、先知道

4. 經住都中心董事會同意後，  
向新北市政府申請民轉公專案
5. 市府同意以公辦都市更新辦理
6. 住都中心辦理公開招商作業

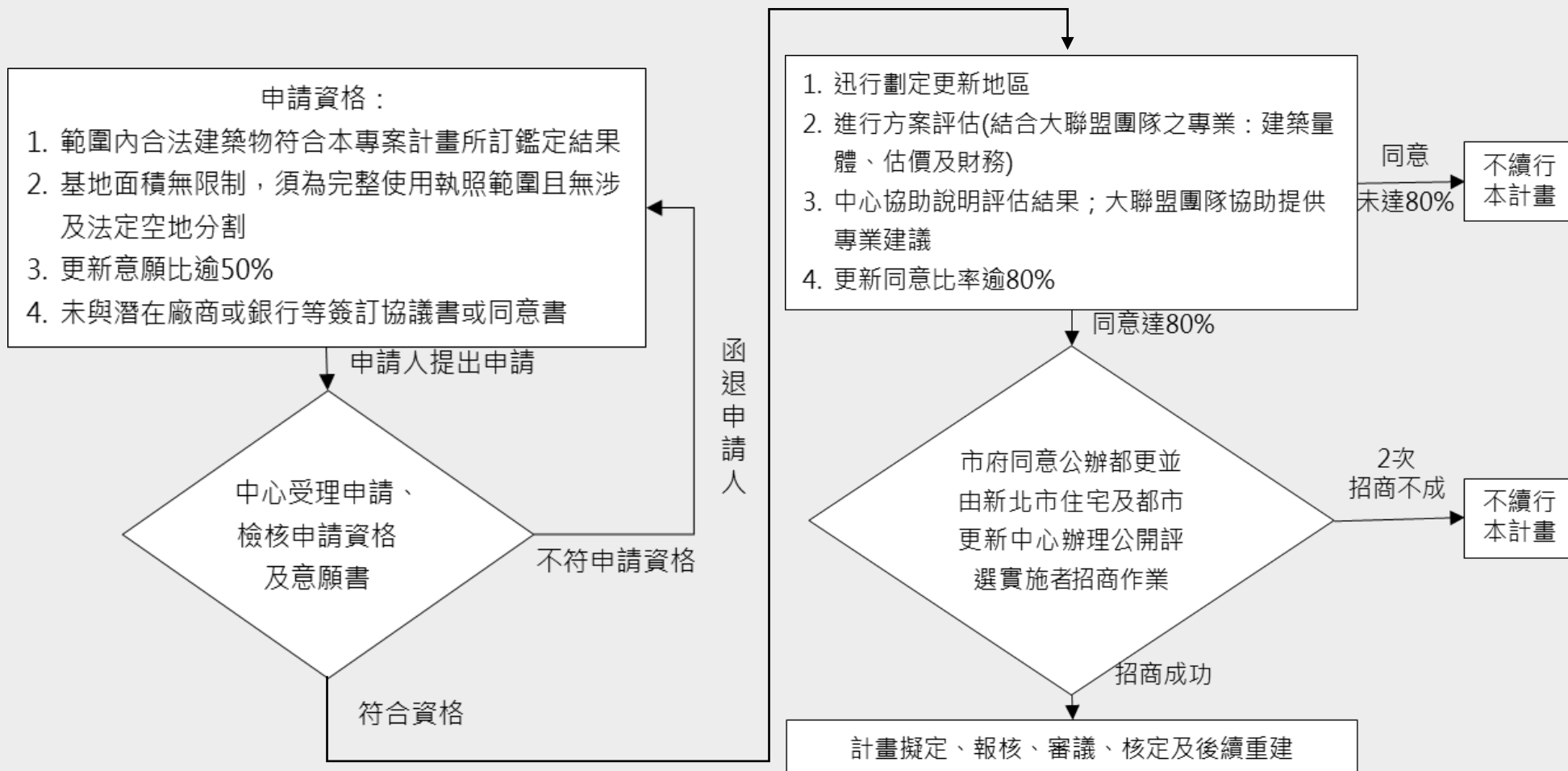


## 怎麼做？

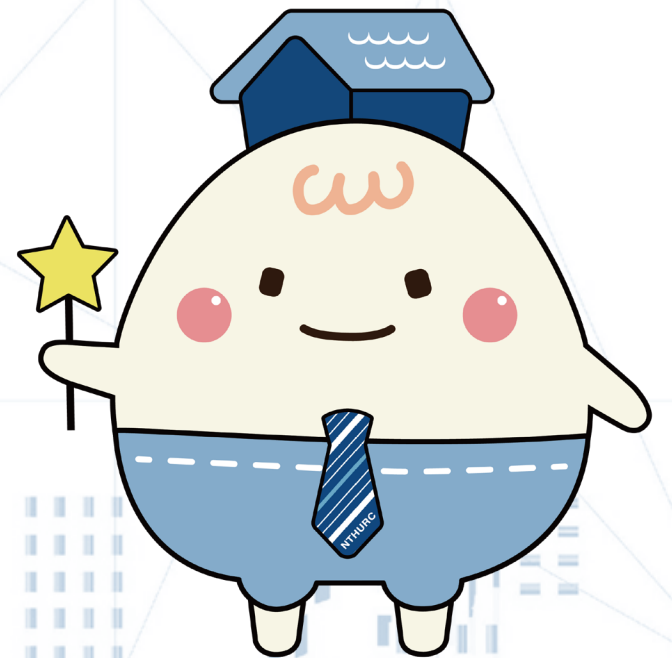
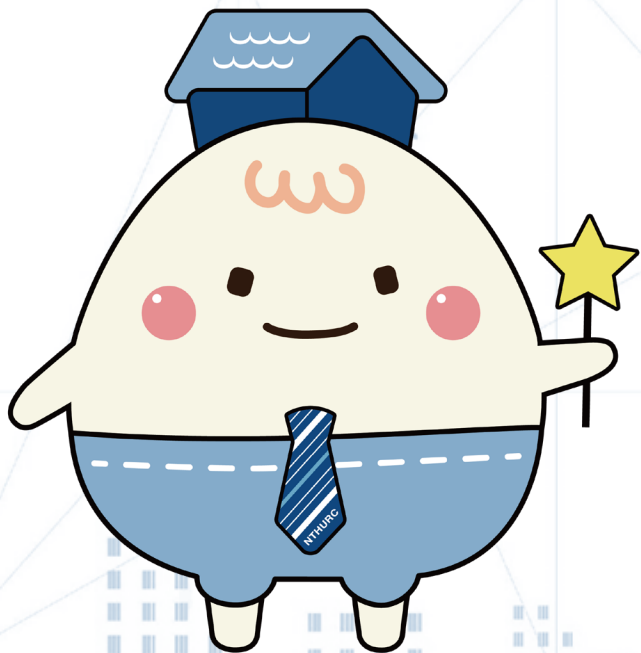
住都中心辦理公開評選找實施者



# 作業流程



# 新北住都中心民辦都更協助



# 法令宣導說明會



都更三箭  
法令說明會

15人  
連署說明會

里長說明會

社區說明會



# 一條龍全案服務

都更重建需求急迫的案件  
就是我們優先協助的對象

全面且完整服務

重建審議經驗眾多

合作配合廠商結盟

主管機關溝通無礙

協助銷售  
成立管委會

成立更新會  
可行性評估

協尋融資  
財務建議

工程勘驗  
營建管理

NTHURC  
新北市住宅及都市更新中心  
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

計畫擬定  
送件審議

信託帳戶  
財務管理

# 受託辦理公開評選實施者服務

權利變換，公開招商！

公平、公正、公開

招商說明會

更新諮詢

主管機關溝通無礙

可行性評估、前期作業

招商條件擬定

公開評選實施者

都市更新顧問者

# 推動步驟

## 都更五部曲



確認重建範圍



申請鑑定評估



整合住戶意願



確認重建方式



確認開發主體





# 相關窗口聯絡方式



**都更  
小百科line**



**媒合平台  
麻吉抵家**



**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**

02-2957-1999  
新北市新店區北新路一段86號18樓

簡報結束

