

都市更新

法律宣導
說明講義



改善老舊窳陋的居住環境 羽化蛻變為美麗宏觀的都市遠景



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
都市更新啟動第一步：確定更新單元	 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－增設電梯	 32
重要的整建維護知識	 33

4

自主更新

自主更新定義	 40
新北市更新團體組成流程	 40
新北市鼓勵自主更新三大協助	 41
新北市都更推動幫手－都更推動師	 43

5

簡易都更

一分鐘看懂簡易都更	 46
推動簡易都更目的	 46
申請簡易都更基地要件	 47
設計要求－容積獎勵20%、15%、10%	 47
申請程序	 49
成功案例－汐止案及中和案	 49

No.1

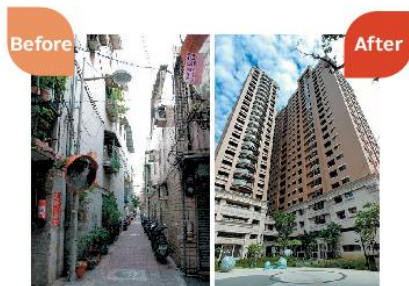
都市更新 基本概念

- ↓ 什麼是都市更新
- ↓ 都市更新法源依據
- ↓ 都市更新七大好處
- ↓ 都市更新啟動第一步：確定更新單元



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、充實設備
維護	加強更新範圍內之土地使用及建築管理

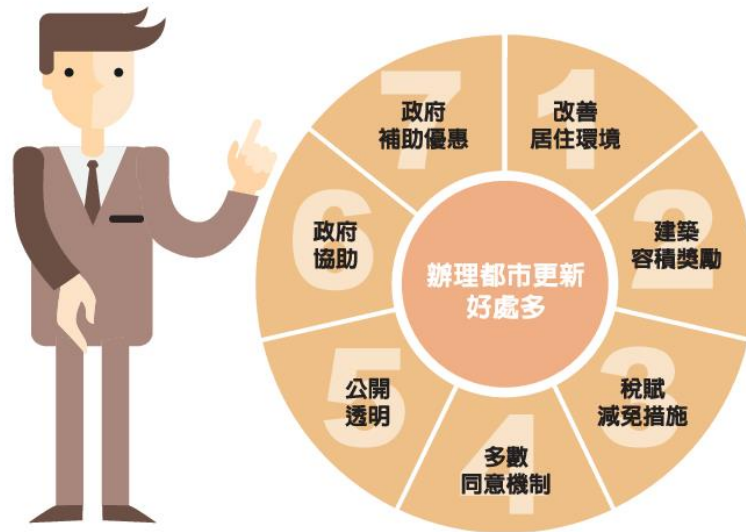
都市更新法源依據

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

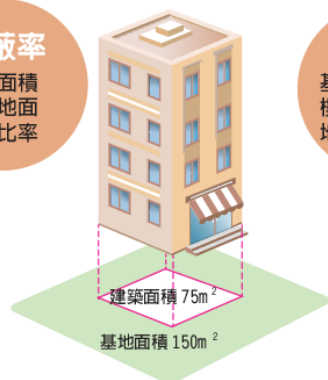


建築容積獎勵

新北市內每宗建築基地規定有「建蔽率」與「容積率」，透過都市更新重建，可以依法爭取容積獎勵，增加使用樓地板面積。

建蔽率

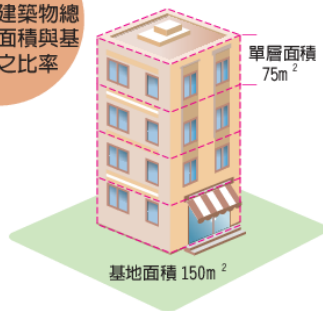
建築面積
占基地面積之比率



$$\frac{75}{150} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

基地內建築物總
樓地板面積與基
地面積之比率



$$\frac{75 \times 4}{150} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$

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	1. 更新後兩年內 2. 更新前合法建物所有權人更新後兩年內未移轉，延長至喪失所有權止（最長10年，共計12年）	減半徵收
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	5D
	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 3. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時	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
	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. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時	減徵 40%

小提醒：辦理權利變換及協議合建辦理產權移轉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
啟動困難

都改建
多數同意
即可進行



同意門檻比例	事業計畫		更新地區外	權利變換計畫
	更新地區內 迅行劃定	更新地區內 優先劃定		
土地及合法建物所有權人數	1/2 (50%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)	免檢核同意比例
土地及建物樓地板面積	1/2 (50%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)	免檢核同意比例

公開透明－新北市府領先全國獨創

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 權利變換計畫：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、地點向權利人諮詢說明	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：
 - a. 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。
 - b. 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。
 - c. 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

1-4

都市更新啟動第一步： 確定更新單元

更新單元

都市更新事業實施之確定範圍

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「**新北市都市更新單元劃定基準**」及「**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

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



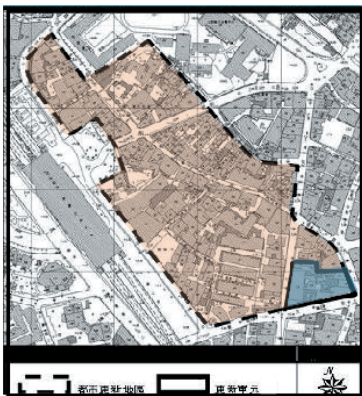
2-1

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=10117 查詢
網站連結(新北市政府都市更新處/施政成果/擬定更新計畫暨劃定都市更新地區)

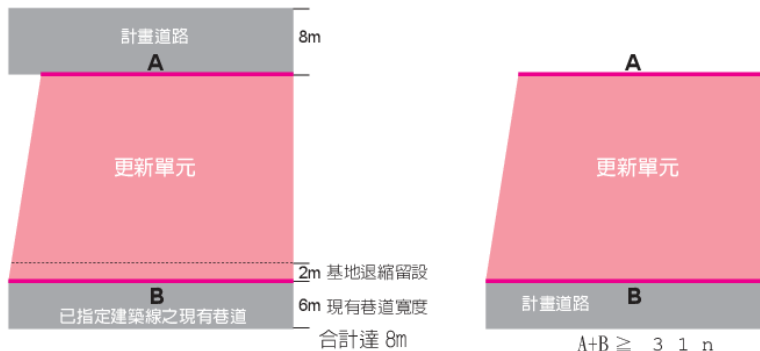


劃定都市更新地區好處

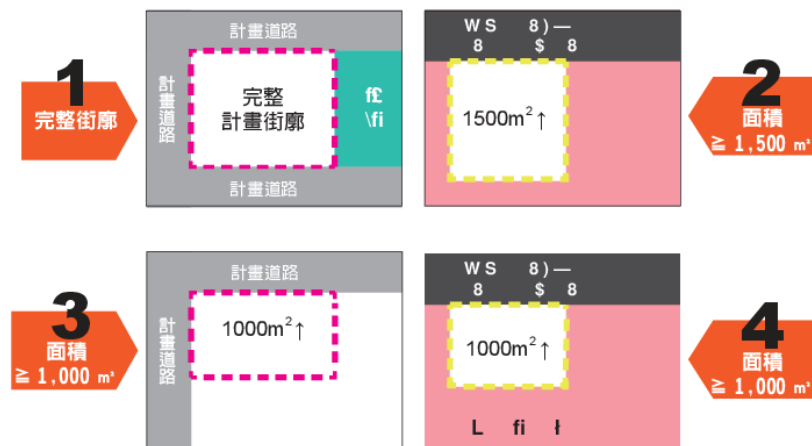
- 給予時程獎勵-自108年5月15日(都市更新建築容積獎勵辦法修正施行日)起
 - 五年內申請事業計畫報核給予**10%**獎勵容積
 - 五年內屆滿次日起五年內申請事業計畫報核給予**5%**獎勵容積
- 地主同意門檻低(人數及面積達75%同意)
- 更新單元劃定免檢討指標

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



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。
- 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。
- 夾雜公有土地，且面積不超過更新單元總面積1/2。

5

面積
≥ 500 m²

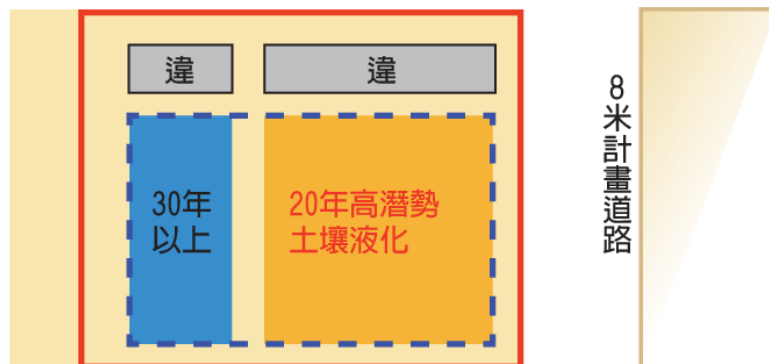
面積達 500 m²，經都市更新審議委員會同意

- 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。
- 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。

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

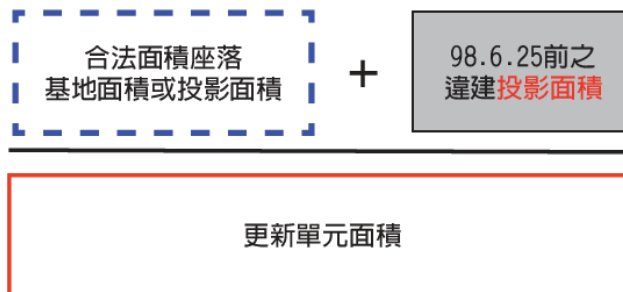
- 經屋齡達 30 年之建物（含違建）投影面積，或屋齡達 20 年於高潛勢土壤液化地區內之建築物，應達所有建築物總投影面積 1/2



- 建物投影面積占更新單元面積比例規定：

- ◆ 一般平地地區 ≥ 1/3
- ◆ 法定山坡地 ≥ 1/2
- ◆ 完整街廓 ≥ 1/4

※更新地區內於110年9月9日前申請事業概要、事業計畫或籌組更新會者免檢討。



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
8項指標中，一般區位符合2項、特定區位（TOD、主要幹道）符合1項即可。

* TOD：大眾運輸系統車站本體及車站出入口300公尺範圍內。

主要幹道：面臨寬30公尺以上計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。



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
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定權利變換計畫均核定後，方可申請建照

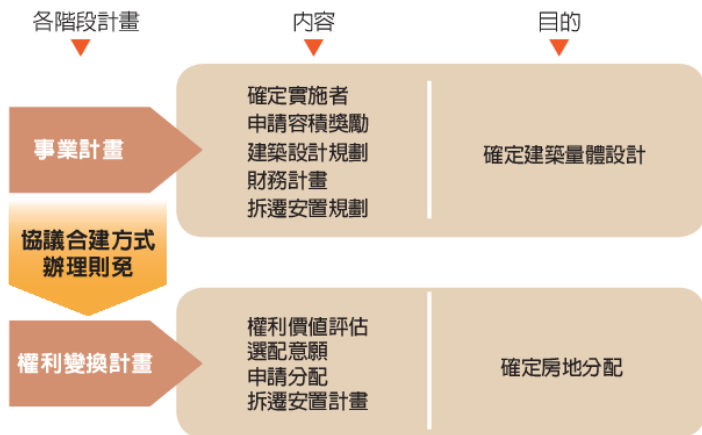
都市更新實施主體

類別	自行實施	委託辦理
執行方式	由土地及合法建物所有權人組成都市更新會辦理	由土地及合法建物所有權人委託「都市更新事業機構」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（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
政府補貼	新北市政府補貼630萬元	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



都市更新擬定辦理內容



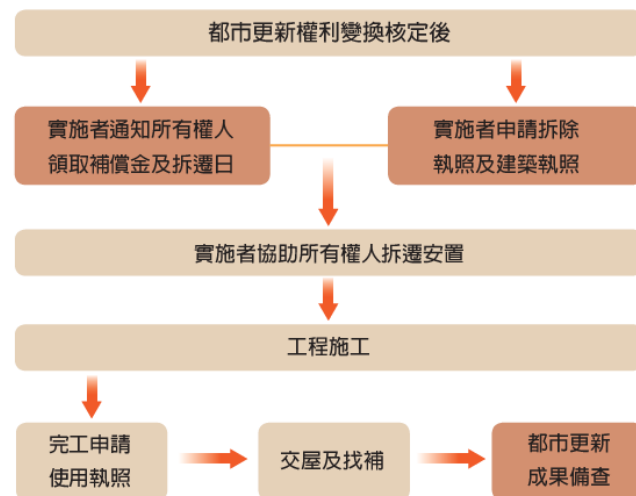
都市更新權利變換計畫



選定專業估價者（依都市更新條例50條），下列方式2擇1

1. 實施者與土地所有權人共同指定
2. 由實施者指定一家，其餘兩家由實施者及各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

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%



▲ 上限法定容積 40%

▲ 上限法定容積 50%
或
原容積 + 法定容積 30%

依據 108 年 7 月 3 日發布「都市計畫法新北市施行細則」規定

知識 2 【允建容積計算案例】

- 某三板橋住宅區基地面積 1,000 坪，建蔽率 50%，容積率 300%。
- 該基地最大單層建築面積為 500 坪 (1,000 坪乘以 50%)。
- 該基地最大建築容積總和為 3,000 坪 (1,000 坪乘以 300%)。
- 可以蓋 6 層 (3,000 坪除以 500 坪)。
- 若以建蔽率 30% 建築，則可以蓋 10 層 (3,000 坪除以 300 坪)。
- 如爭取到 30% 獎勵容積，則該基地最大建築容積總和為 3,900 坪 (1,000 坪乘以 300% 乘以 1.3)。
- 房屋興建樓層數愈高不見得建築容積愈多，與設計有關。

知識 3 【都市更新事業計畫同意書】

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等
○○等土地都市更新事業計畫同意書

本人/司馬多路/為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○等土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：☐ 改建 ☐ 拆建、拆遷

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按實施者或實施計畫)：

☐ 權利價值比率或分配比率

☐ 權利價值比率或分配比率

☐ 權利價值比率或分配比率

☐ 權利價值比率或分配比率

☐ 權利價值比率或分配比率

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

權利種類	權利人	權利範圍
所有權	○○○○	○○○○
地上權	○○○○	○○○○
地役權	○○○○	○○○○
其他權利	○○○○	○○○○

(二)建物

權利種類	權利人	權利範圍
所有權	○○○○	○○○○
地上權	○○○○	○○○○
地役權	○○○○	○○○○
其他權利	○○○○	○○○○

五、同意書人(本人)：
姓名：○○○○ 統一編號：○○○○○
聯絡地址：○○○○○ 聯絡電話：○○○○○
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

五、同意書人(本人)：
姓名：○○○○ 統一編號：○○○○○
聯絡地址：○○○○○ 聯絡電話：○○○○○
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

五、同意書人(本人)：
姓名：○○○○ 統一編號：○○○○○
聯絡地址：○○○○○ 聯絡電話：○○○○○
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

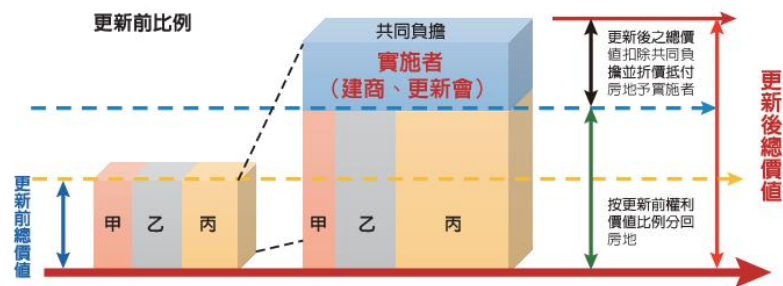
注意事項：

1. 確定實施者。
2. 同意事業計畫的實質規劃設計內容。
3. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期屆滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
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，亦可參與權利變換遷屋。

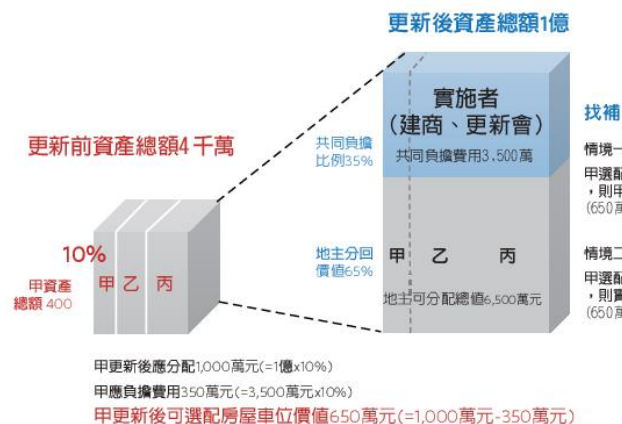
知識 4 【權利變換意義與操作】

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、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】



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。

興建資金銀行
控管專款專用

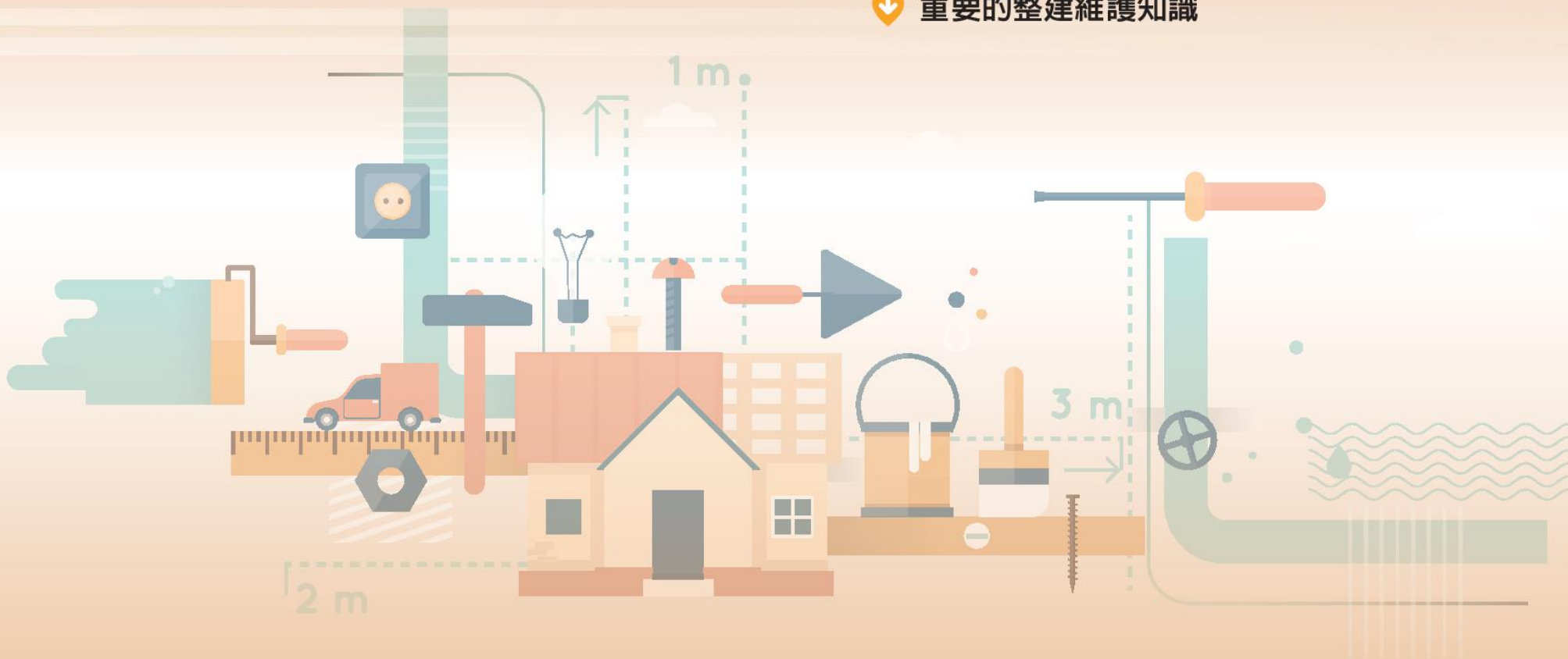
避免興建
工程中斷

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

建築物生命週期



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。	
	機能改善	建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。	含鐵窗及違建拆除費用。
		建築物外部門窗修繕工程。	至少以一棟建築物為原則。
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	

1. 每案之立面修繕工程補助，應達補助總經費百分之五十以上。
2. 申請四、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步評估、詳細評估、耐震補強工程項目者，不受前項限制。

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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 六層樓以上整幢建築物。

增設電梯

- 6 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。

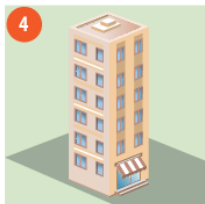
耐震補強

- 7 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。

補助對象

- 2 範圍內土地及合法建築物所有權人
- 3 都市更新條例規定之實施者
- 4 依法設立之團體或事業機構
- 5 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30M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6000元或8000元；詳評補助：45%（上限30萬）；補強工程：50%為上限。
- 3 已存在違章建築者，委員會得酌減補助額度（15% 為上限 *）
- 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

視社區規模
50%或15戶
有辦理意願

召開諮詢
說明會

（編號：_____）

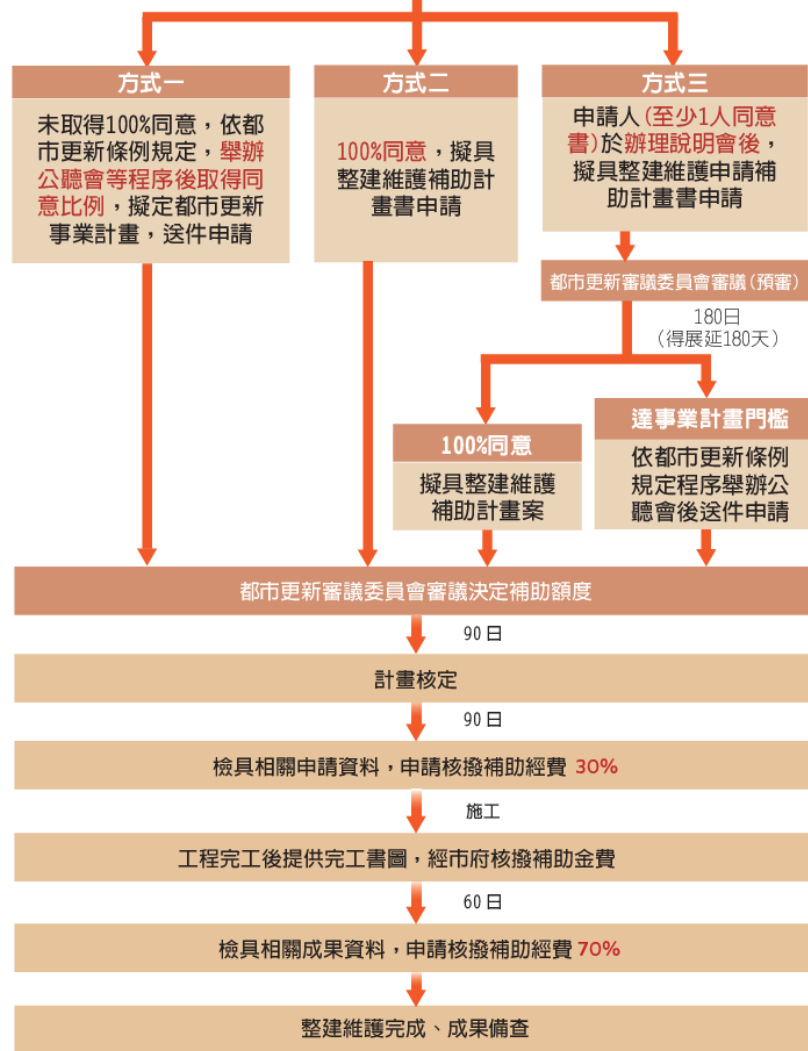
新北市都市更新整建維護諮詢表

基本資料	姓名	聯絡電話
	聯絡地址	填表日期：____年____月____日
輔導範圍	新北市 區 路（街） 段 巷 弄 號~ 號，共 戶	
建物年段	☐ 是，屋齡已達十五年以上。 ☐ 否，屋齡為____年。（未符補助規定）	
建物補助類型	 ☐透天 ☐透天或鋼構透天式建築或透天式建築五層以上 ☐非透天之三層樓以上建築物連建二樓以上 ☐非透天之三層樓以上建築物與相連透天建築物各一樓以上 ☐天橋 ☐電梯	
自主檢核內容	☐ 六層樓以上整修建築物 ☐ 四、五樓整修或修繕（公寓）增設樓梯	
預計執行戶數	☐ 20戶以下 ☐ 21戶至50戶 ☐ 51戶至100戶 ☐ 101戶以上	
是否有成立社區管委會	☐ 有，管委會連絡電話：_____聯絡人：_____ ☐ 無	
建物外觀現況	☐ 建物外觀未舊 ☐ 屋外有線雜亂 ☐ 漏水 ☐ 磁磚剝落 ☐ 屋外冷氣雜亂 ☐ 屋外招牌雜亂 ☐ 其他_____	
現階段整建維護經費負擔比例	☐ 20%以下 ☐ 21~40% ☐ 41~60% ☐ 61~80% ☐ 81~99% ☐ 已全數同意	
整建維護項目	☐ 建築物立面修繕工程 ☐ 四、五層樓公寓增設樓梯（整梯） ☐ 建築物附設補強工程 ☐ 其他：_____	
	申請人簽名	本諮詢表所填列資料均主事且屬實。 申請人：_____（簽名）

備註：
 1. 整建維護輔導團隊可派員及不完全免費的諮詢服務、現場勘查、辦理說明會及服務、歡迎民眾踴躍利用。
 2. 現勘勘查後，依戶籍其整建維護法令規定說明會中議決，依社區整建維護等戶數達一定比例以上應開：將開辦說明會及社區管委會說明會。
 3. 達全區管委會後，將由社區都市更新處，未達全區管委會則由社區管委會（傳真或親臨來電確認）
 電話：(02)2990-6306 分機 515、511 傳真：(02)2990-6556
 以下由都市更新處填寫：
 輔導執行日期：____，輔導團隊諮詢日期：_____

公告申請期間（依新北市政府公告為準）

申請方式三擇一



3-4 成功案例

成功案例－永和永亨路立面修繕（外牆拉皮）案



- 本案7層樓公寓，屋齡30年，進行外牆拉皮於105年12月完工
- 補助額度：584萬元（46.9%）

成功案例－蘆洲信義段增設昇降設備（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41年，採用3人座電梯型式，於107年5月完工啟用。
- 補助額度：160萬3000元（45.79%）

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【增設電梯 注意事項】
- 知識 ③【增設電梯 尺寸及費用】
- 知識 ④【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】

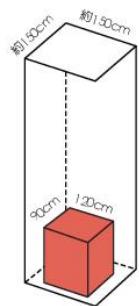
- 電梯增設之位置應座落基地範圍內之法定空地（基地面積扣除實際可供建築面積後的空地面積）



知識 3【增設電梯尺寸及費用】

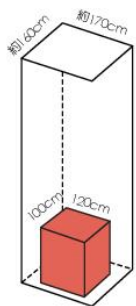
1 3人座

- 車廂空間90x120cm
最小升降路尺寸
約150x150cm



2 6人座

- 車廂空間100x120cm
最小申將路尺寸
約160x170cm

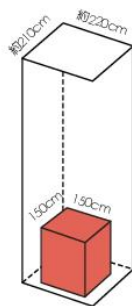


3 8人座

(無障礙需求)



- 車廂空間150x150cm
最小升降路尺寸
約210x220cm

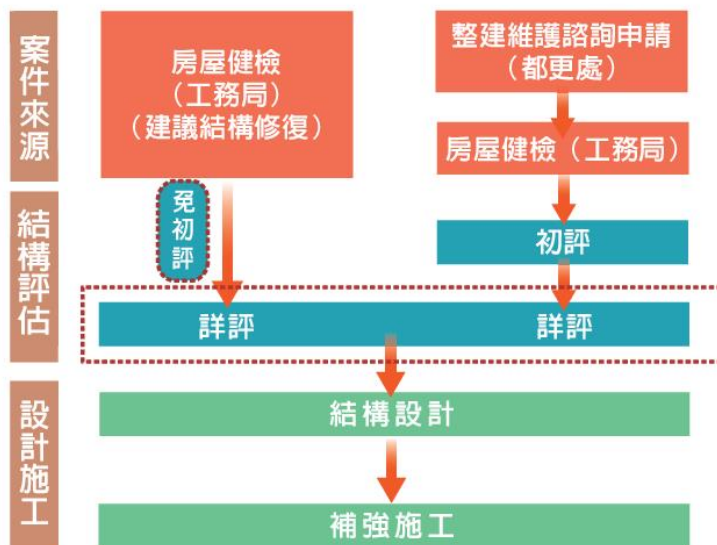


總工程費約
550-600萬

需依實際施作建材及
廠商報價為準

- 電梯施作現場可施作面積調整，本數據僅參考

知識 4【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。（如新北土木、建築師公會辦理或台灣省土木、結構、建築師公會）
- 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。

項目	樓地板面積	服務費用計算方式
1	不足600m ² 者	基本費用15萬元，超過300m ² 部分，每增加1m ² ，增加500元。
2	600m ² 不足2000m ² 者	基本費用30萬元，超過600m ² 部分，每增加1m ² ，增加120元。
3	2000m ² 不足5000m ² 者	基本費用46萬8千元，超過2000m ² 部分，每增加1m ² ，增加40元。
4	5000m ² 不足10000m ² 者	基本費用58萬8千元，超過5000m ² 部分，每增加1m ² ，增加15元。
5	10000m ² 不足20000m ² 者	基本費用66萬3千元，超過10000m ² 部分，每增加1m ² ，增加10元。
6	20000m ² 以上者	基本費用76萬3千元，超過20000m ² 部分，每增加1m ² ，增加5元。

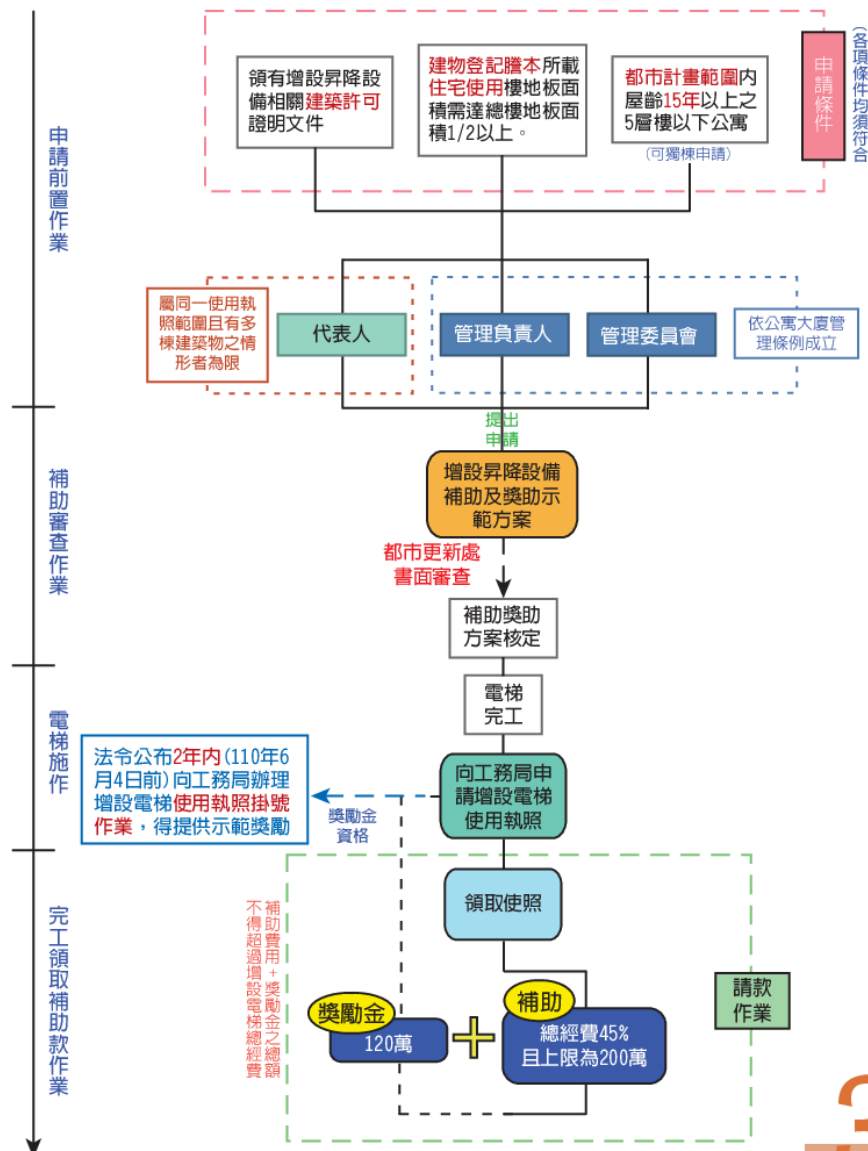
知識 5【電梯特快車】

考量簡政便民，在108年6月推出**免審議、定額補助及限時獎勵**的「電梯特快車方案」，取得增設電梯相關建築執照的公寓，只要符合相關規定在完工後，最高可獲得320萬元獎補助金，讓補助申請程序大幅縮短。

最高320萬
補助金

申請程序	1、針對都市計畫範圍內屋齡達15年以上之合法建築物 2、申請人資格為管委會 3、取得增設電梯相關建築執照者，且非危險建築物
補助及獎金說明	增設電梯總經費45%，補助上限200萬元，另為鼓勵民衆加速辦理，只要在110年6月4日前完工，額外再加碼提供示範獎勵金120萬元。
申請條件	1、方案適用證明： 針對已取得增設電梯相關建築執照者，透過管理委員會提出申請書及相關文件，經都市更新處進行簡易書面審查通過，即核發適用證明。 2、核撥補助及獎助經費： 經核准補助之個案，需於工程完工並領取增設電梯使用執照30日內，由申請人檢具相關請款文件，並經都市更新處書面審查通過後，即一次撥付最高320萬元獎補助金。

「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案」申請流程



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



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



4-3

新北市鼓勵自主更新三大協助



協助 1



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。



● 全國首創 - 我們陪您走更遠！

■ 如何尋求都更推動師協助

協助 3

建立都更 媒合平台



4-4

新北市都更推動大幫手： 都更推動人員暨推動師

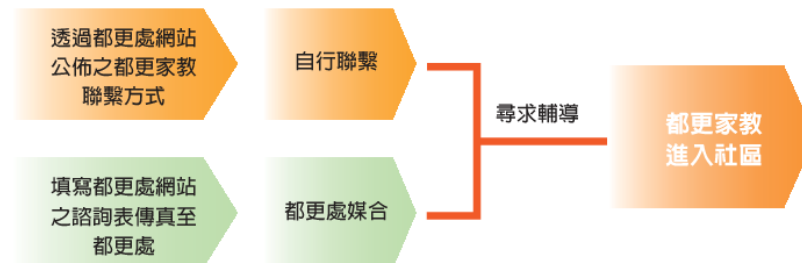
解答疑惑

即時諮詢

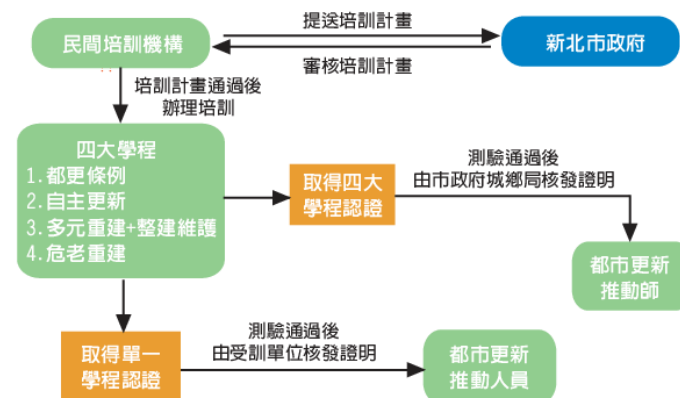
推動都更



如何尋求都更推動人員暨推動師協助



都更推動人員與推動師培訓之差異

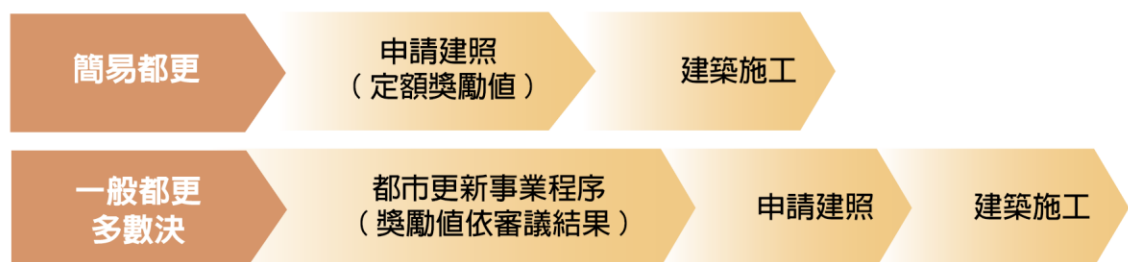


No.5 簡易都更

- ↓ 一分鐘看懂簡易都更
- ↓ 推動簡易都更目的
- ↓ 申請簡易都更基地要件
- ↓ 設計要求-容積獎勵20%、15%、10%
- ↓ 申請程序
- ↓ 成功案例-汐止案及中和案



5-1 一分鐘看懂簡易都更



	申辦程序	最小基地規模	獎勵制度
簡易都更	1. 法源依據：都市計畫法新北市施行細則 2. 符合臨路條件、基地現況及重建後環境要求，直接申請建照	無面積限制	10%、15%、20%、8% (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處理原則

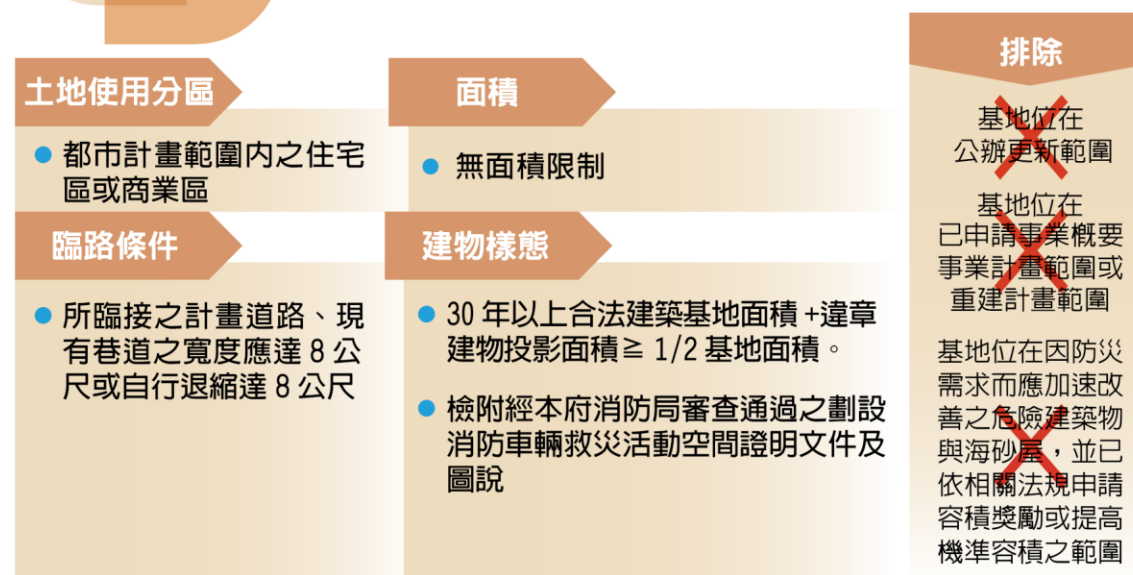
5-2 推動簡易都更目的

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 人行或自行車使用空間
- 擴大鄰房距離，留設防火間隔
- 加強建築耐震，增加停車空間
- 加強基地保水，減低暴雨衝擊

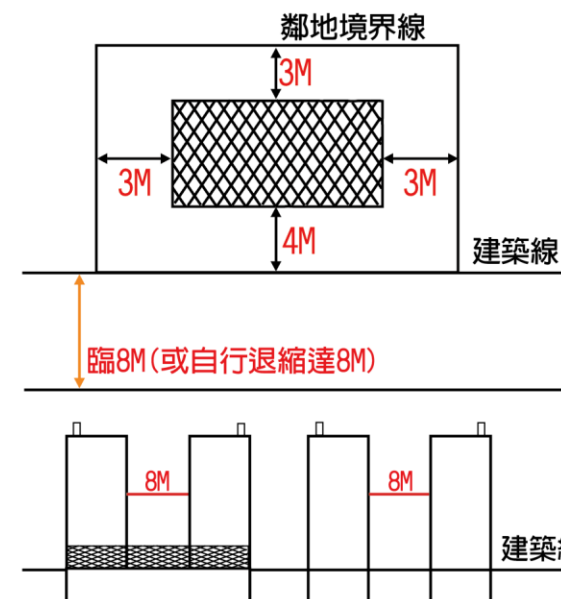
5-3 申請簡易都更基地要件



- 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。

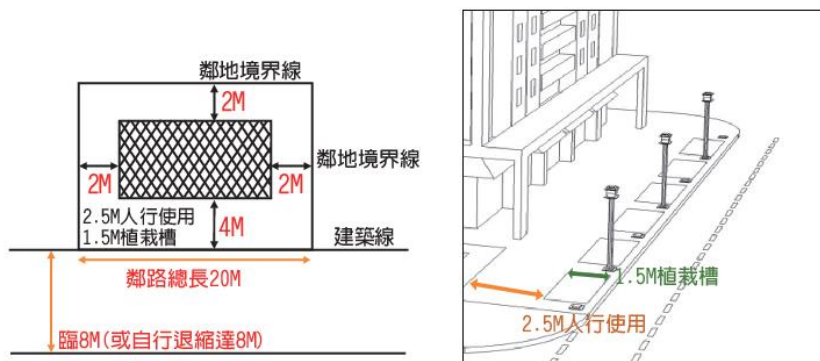
5-4 設計要求—容積獎勵20%、15%、10%、8%

容積獎勵20%



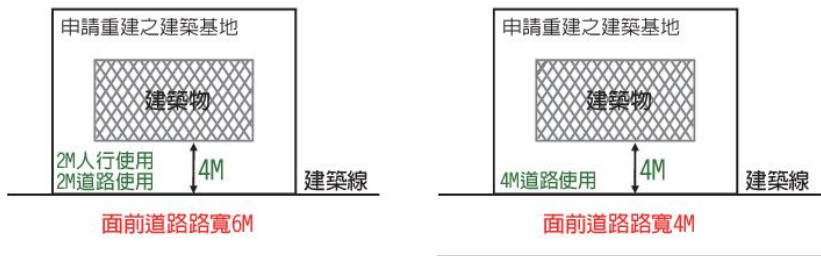
- 計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上之建築。
- 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3公尺，應以淨空設計。
- 設計建蔽率不超過法定建蔽率減10%。
- 基地內鄰棟距離達8公尺。

容積獎勵15%



- 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上建築。
- 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於2公尺，應以淨空設計。

容積獎勵10%



- 僅限經本府工務局認為危險或有安全之虞者適用。
- 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬4公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達8公尺。

5-4 申請程序

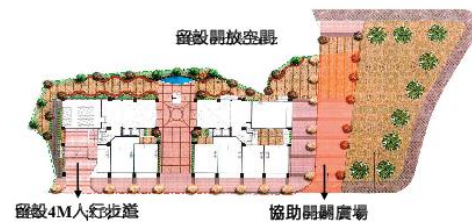


5-5 案例

案例一 汐止案 (新北市首宗)



- 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。



案例－中和案

105年7月4日建照核准。

- 基地面積 1,220.13m²。
- 更新為 15 層銀級綠建築住宅，提供電梯、86輛汽車停車位、86輛機車停車位及22輛自行車停車位，建築臨路退縮留設4公尺人行空間。

Before



After



都市更新諮詢服務

都更小百科Online



都更麻吉網

都市更新法令宣導說明會連署申請表

<https://urmatch.ntpc.gov.tw/map/downloads>



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>



新北市住宅及都市更新中心

23147 新北市新店區北新路一段86號18樓
(02) 2957-1999

<https://www.nthurc.org.tw/>



社團法人新北市都市更新學會

22065 新北市板橋區民生路一段 33號8樓
(02) 2959-9136

<http://www.ntura.org.tw/>



社團法人新北市建築師公會

22065 新北市板橋區中山路一段293之1號6樓
(02) 8953-4420

<https://www.ntcaa.org.tw/>



辦理都市更新過程如遭暴力介入，應即與警方聯繫。