

都市更新輕鬆做 - 實務篇

講師：簡文彥 理事長

113年11月16日

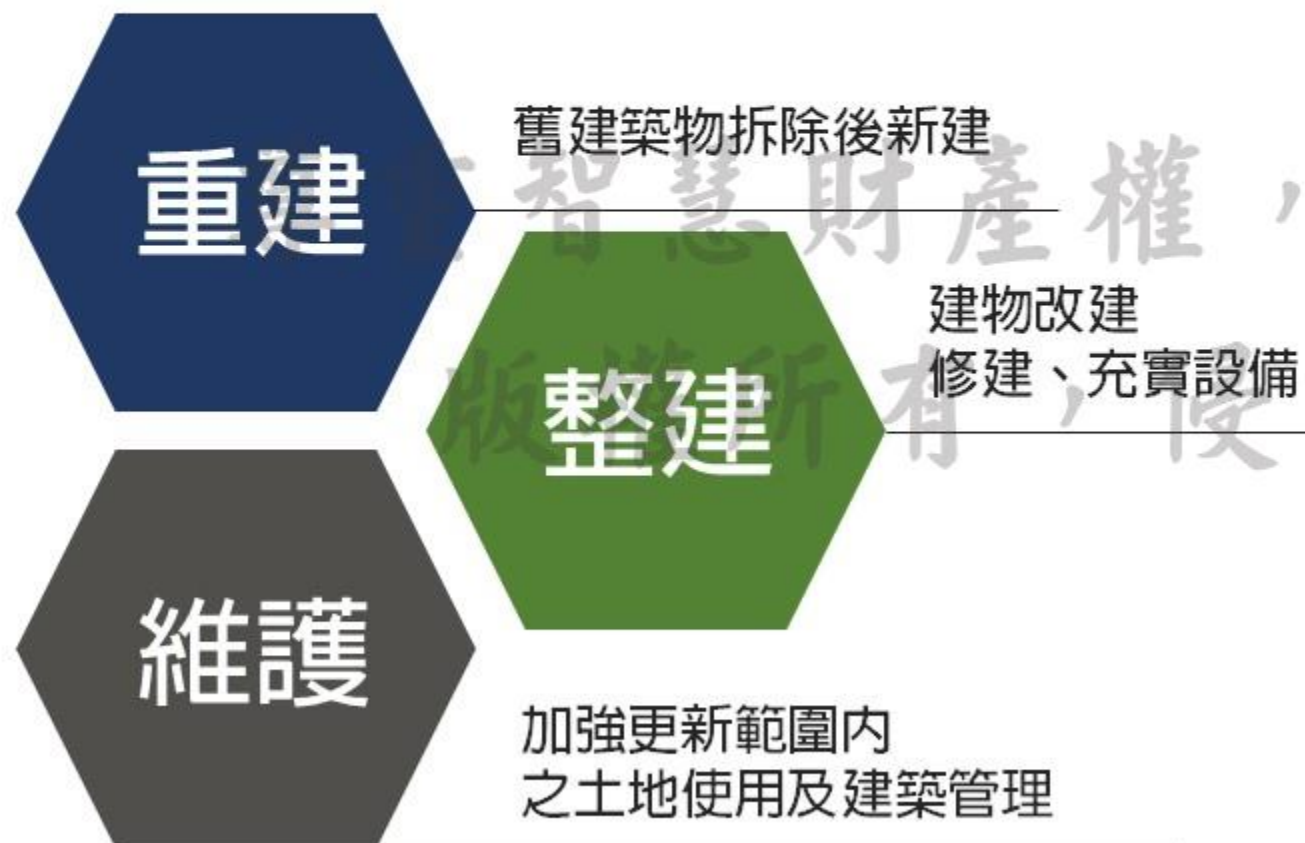
講授大綱

- 何謂都市更新？
- 都市更新重建第一步
- 都市更新重建第二步
- 都市更新重建第三步
- 都市更新重建－重要知識

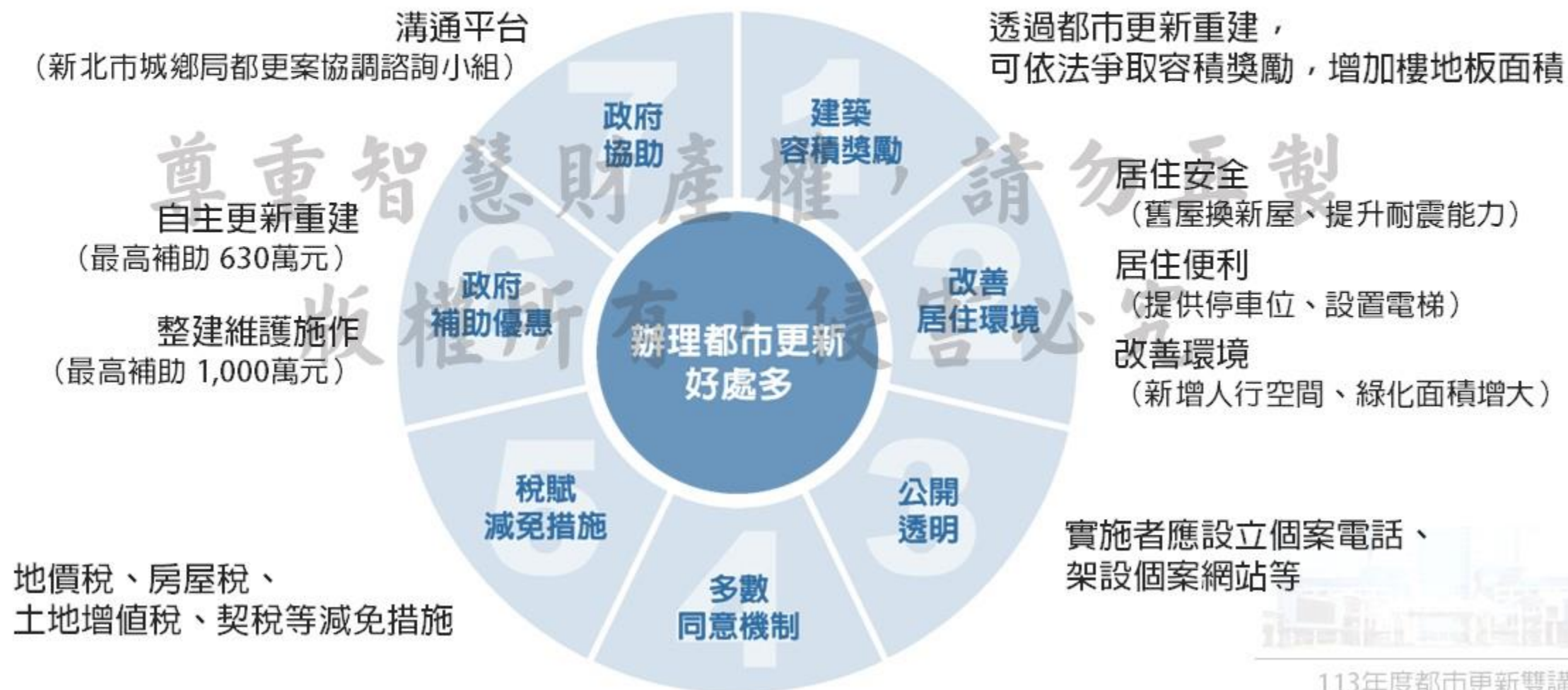


尊重智慧財產權，請勿再製
何謂都市更新？
版權所有，侵害必究

何謂都市更新



都市更新七大好處



多數同意機制

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



都市更新重建第一步

都市更新第一步：確定更新單元

新北市更新單元成立條件

臨路
條件

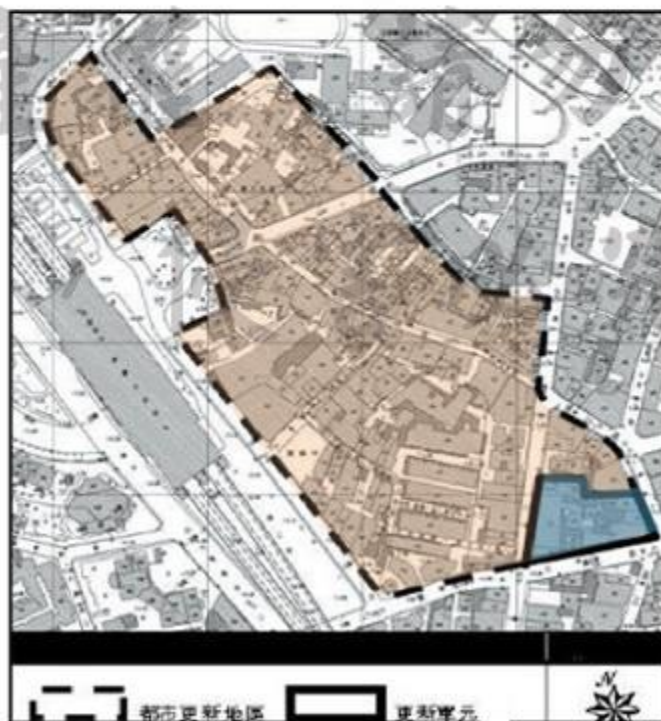
面積
規模

建物
樣態

指標
檢討

公劃都市更新地區免

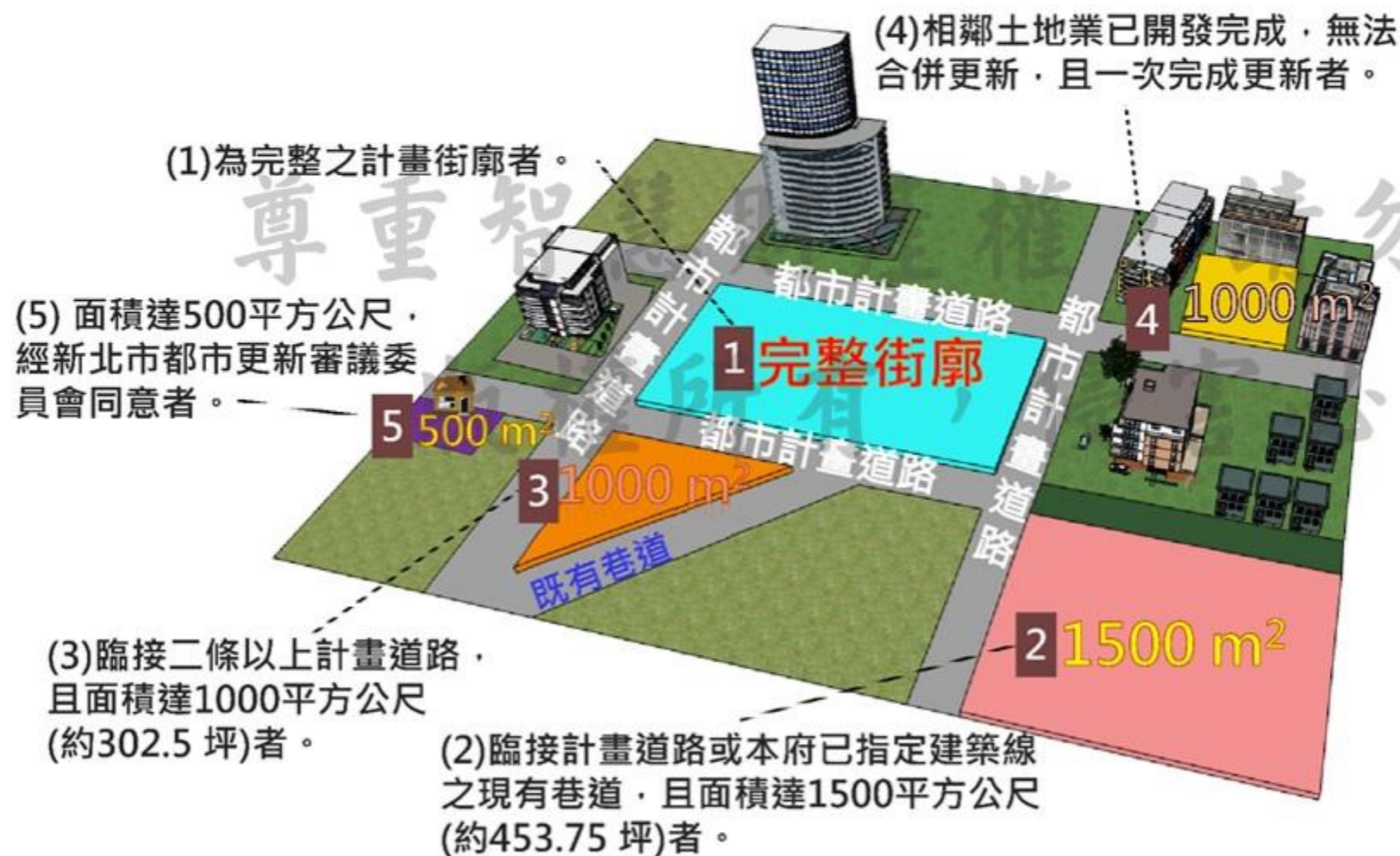
都市更新地區



主要是由政府公告劃定，若符合一定規模及條件，亦可以由民間建議政府劃定

可至新北市政府都市更新處網站查詢

臨路條件與面積規模



建物樣態

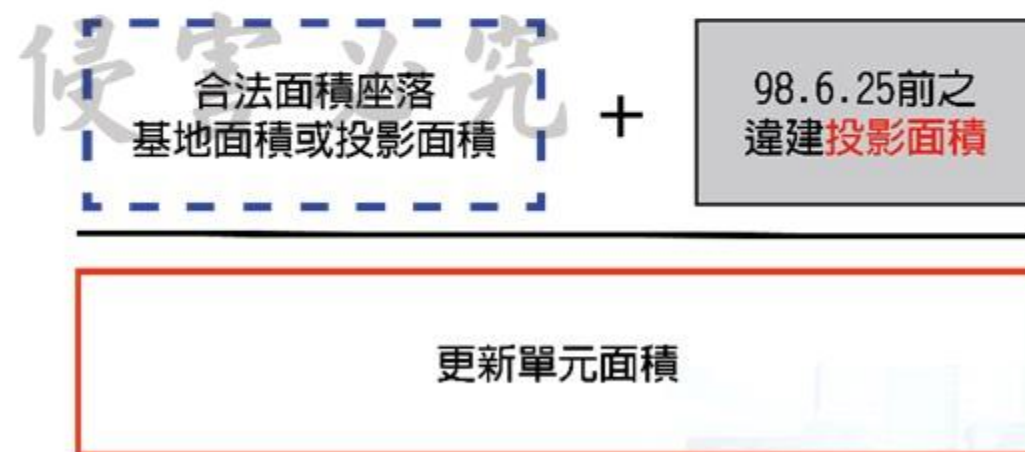
- 經屋齡達 30 年之建物（含違建）投影面積，或屋齡達 20 年於高潛勢土壤液化地區內之建築物，應達所有建築物總投影面積 1/2



- 建物投影面積占更新單元面積比例規定：

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

※ 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。



指標檢討



「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標準」所列之8項指標中

一般區位符合2項

特定區位符合1項 (TOD、主要幹道)

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，且臨路長度達20公尺以上。

都市更新重建第二步

都市更新第二步：選定實施方式及實施主體

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權利變換計畫均核定後，方可申請建照

實施主體

類別	自行實施	委託辦理
執行方式	由土地及合法建築物所有權人 組成都市更新會 辦理	由土地及合法建築物所有權人 委託「都市更新事業機構」 辦理
限制	依規定 組織更新團體	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	實施者整合作業
程序	相同	



都市更新重建第三步

都市更新相關流程

確定更新單元範圍及實施方式與主體

事業概要 (可免)

自辦公聽會

事業概要報核

專案小組

都市更新及爭議處理審議會

發布實施

事業計畫/權利變換計畫 (可分送 / 併送)

自辦公聽會

事業計畫 / 權利變換計畫報核

公開展覽暨公辦公聽會

專案小組

聽證會

都市更新及爭議處理審議會

發布實施

建築執照申請

建築執照核准

建築施工

完工申請使用執照

交屋及找補

都市更新成果備查

都市更新擬定辦理內容

程序	內容及意義	法定文件	法定會議	目的
事業概要 (逕送事計無此階段)	◆初擬事業計畫執行方向及原則 ◆進階徵詢民衆意見	概要同意書	公聽會	確認更新 實施範圍
事業計畫	◆確定實施方式及實施主體 ◆取得法定同意比例 ◆建築設計規劃 ◆申請容積獎勵額度 ◆財務計畫 ◆拆遷安置計畫	事業計畫同意書	公聽會 (聽證會)	確定建築 量體設計
權利變換 (協議合建無此階段)	◆權利價值評估 ◆選配意願 ◆申請分配 ◆財務計畫與差額價金找補	共同指定意願書 意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書)	公聽會 (聽證會)	確定 房地分配



都市更新重建—重要知識

都市更新重建知識－同意書篇

事業概要

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、修護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層數/總樓層數			
主建物面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
共有部分			
權利範圍(D)			
持分面積			
$E=C \times D$			
權利範圍(F)			
持分面積(㎡)			
$(A+B+E) \times F$			

以上資料均與申請內容相符

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽名+蓋章

蓋章人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

蓋章人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，並本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。

2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

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

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

採本人更新後分配之權利價值比率： $\frac{\quad}{\quad}\%$ 。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

採權利變換分配比率： $\frac{\quad}{\quad}\%$ 。

☐採協議合建或其他方式實施(依都市更新條例)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或雙方合意，

分配比率： $\frac{\quad}{\quad}\%$ 。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層數/總樓層數			
主建物面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
共有部分			
權利範圍(D)			
持分面積			
$E=C \times D$			
權利範圍(F)			
持分面積(㎡)			
$(A+B+E) \times F$			

以上資料均與申請內容相符

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽名+蓋章

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

蓋章人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，並本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/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。

2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其為更新後之土地及建物權利價值，扣除其共同負擔之比率計算之。

4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建物權利價值，扣除其共同負擔之權利價值，其為更新後之土地及建物權利價值，扣除其共同負擔之比率計算之。

5. 分攤更新之計畫費或更新後分配之權利價值比率或分配比率於其同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議同意，並檢附相關證明文件。

6. 注意事項：(1)為實施者都市更新及分攤更新費會議案，實施者應以主管機關核定公告實施為準。

事業計畫

1. 確定實施者。
2. 同意事業計畫的實質規劃設計內容。
3. 填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，但不需要提供任何證件影本給實施者。
4. 未出具事業計畫書同意書者，亦可以參與權利變換選屋。

都市更新重建知識－事業計畫同意書篇

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

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依處理方式而定)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送審：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送審：
預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(以實物代償率)：
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率：_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
積分面積(㎡)			

(二)建物

坐落地點	樓	號			
	建物門牌號				
	地	段			
	小	段			
	地	號			
樓地板面積(㎡)	建物坐落/樓層數				
	主建物使用面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	面積(C)				
	權利範圍(D)				
	共有部分	積分面積E=C×D			
	權利範圍(F)				
積分面積(㎡)(A+B+E)×F					

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- ☐ 採權利變換方式實施：
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。
- ☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
- ☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
- ☐ 分配比率 _____ %。

更新後分配之權利價值比率



地主個別更新後應分配權利價值

地主更新後應分配價值總計

資料來源：新北市都市更新處

113年度都市更新雙講座

都市更新重建知識－事業計畫同意書篇

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

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新
事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

權利範圍	權利範圍	權利範圍	權利範圍
基地	小段	地號	
土地面積(㎡)		權利範圍	
持分面積(㎡)			

(二)建物

權利範圍	權利範圍	權利範圍	權利範圍
樓層	樓層	樓層	樓層
樓層面積(㎡)		樓層面積(㎡)	
持分面積(㎡)		持分面積(㎡)	

同意書人(本人)：_____ 統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

同意書人(法定代理人)：_____ 統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
1. 本人已知悉都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/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。
2. 如本同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如本同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔權利價值之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔之權利價值，其占更新後之土地及建物總權利價值之比率計算之。
5. 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與本同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議，並附加具體說明。
6. 注意事項3、4與實施者都市更新及爭議處理審議會審議，審議結果以主管機關核定公告為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

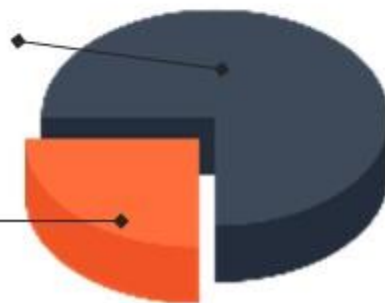
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

權利變換分配比率

全部地主分配比率
= 1 - 共同負擔比率

實施者
共同負擔比率



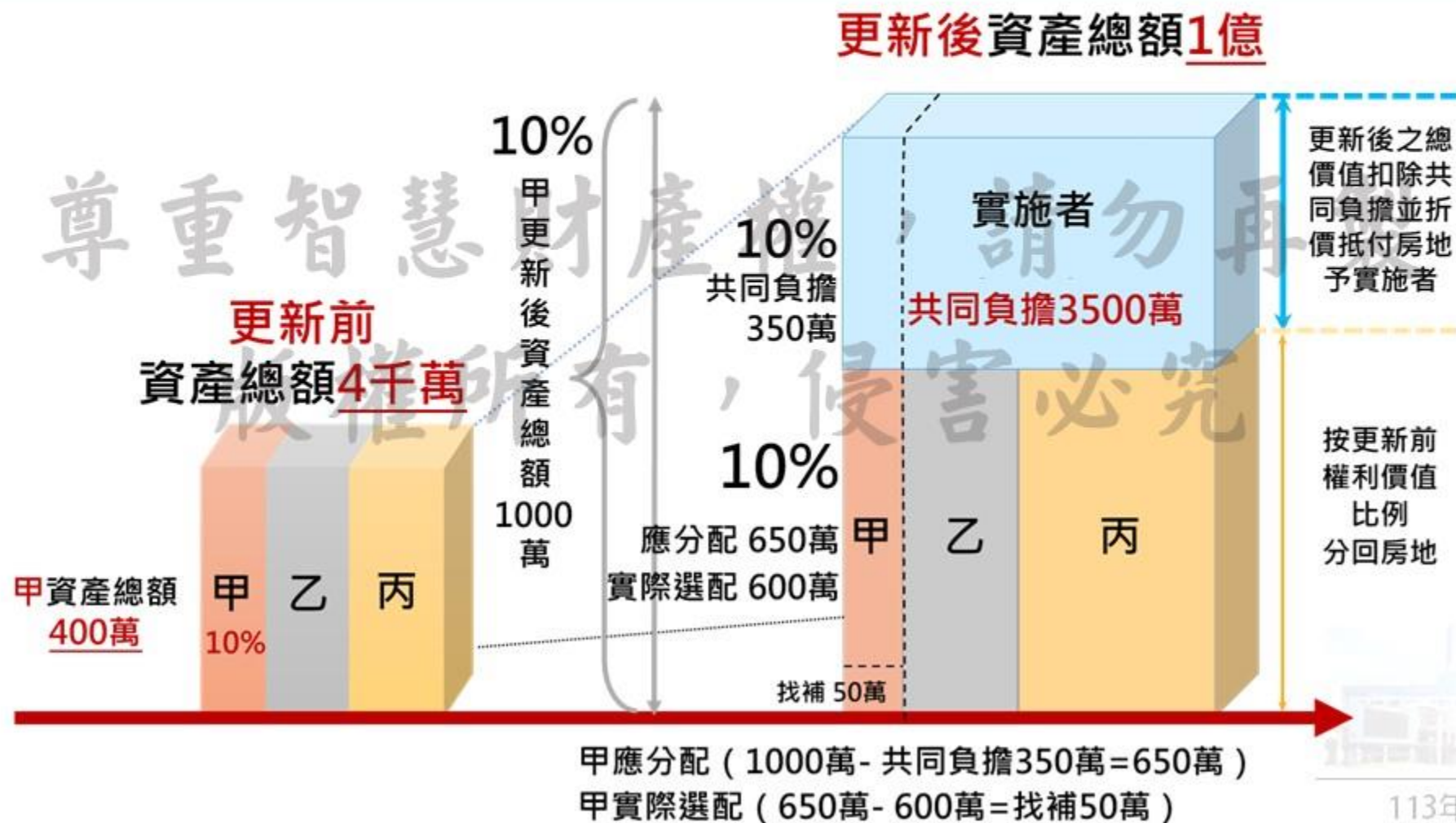
地主更新後應分配總計

更新後房地總價值

資料來源：新北市都市更新處

113年度都市更新雙講座

都市更新重建知識－權利變換篇



都市更新重建知識－信託管理

資金信託

有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在務問題導致土地被查封，影響更新工程執行。

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

尊重智慧財產權，請勿再製
簡報結束
版權所有，侵害必究