

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

自主更新輔導機制(含轉軌選商)

講師 / 新北市政府都市更新處

更新推廣科 何治瑩科長

日期 | 112年07月16日(星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府307簡報室



新北市30年以上 老舊建築物近80萬戶

老舊 ≠ 重建



前言

增設電梯

整建維護 (拉皮)



林家花園周邊



漢生東路街口周邊



永和福和段

前言

更新「重建」



區位條件佳



修繕、整建補強等不具更經濟效益



海砂屋及耐震能力不足等危險建築

簡報大綱



自主更新成功要件



輔導資源



580專案

1

自主更新成功要件 輔導資源

要件



觀念重建

01

充分+正確的認知

權利變換 $\neq$ 1坪換1坪
時程拉長，計畫會變化
自助助人助



專業技術

02

專業評估、規劃

更新會會務運作
建築量體規劃、配置
財務可行評估
工程興建



資金

03

自籌、貸款、補助

程序

關鍵、長時間

- 觀念、知識建立
- 問題釐清
- 未來方向確認
- 公開透明熱心

評估

- 基地規劃構想
- 比較開發方式
- 計畫擬定
- 行政審查程序

融資

- 專案管理
- 信託

凝聚、組織階段

專業規劃階段

興建工程階段

問題

- 觀念、知識建立
- 問題釐清
- 未來方向確認
- 公開透明熱心

實際上

可以分多少？

誰要來幫忙做？

凝聚、組織階段

問題

觀念知識 建立

更新事務自己要出錢；委託民間機構(建商)須給付相對應成本。
都更知識、程序，社區民眾自身權益須清楚，因為了解而信任

社區凝聚 整合

更新會幹部無給職且非專業，熱心溝通辛勞，須社區住戶體諒配合
公開透明、社區種子協助收集問題充分說明

資金 籌措

前期作業費用(行政作業、籌組立案費用)、專業規劃費用、營建工程費

凝聚、組織階段



輔導機制

- 適合的**更新方式**
(多元都更)
- 法令規定、程序
- 確認推動 **主體**
(選商或更新會)
- 正確的**會務觀念**

都更觀念
法令知識



新北住都中心

新北都更推動師

自主更新
經費補助



完成立案10萬元

凝聚、組織階段



更新會運作

章程訂定

- 會員權利
- 理監事人數、任期、職責
- 會員大會、理監事會的權責
- 財務、會計(費用分擔)、公告通知方式等
- 更新會解散、清算

定期開會

- 理監事會：至少3個月開會一次
- 會員大會：每6個月開會一次

開會通知、會議紀錄期限送達

會務事宜

- 重大議決項目、有效議決
- 同意門檻比例
- 會議紀錄提送主管機關備查
- 妥善保管會議紀錄、會議影像檔

每票皆平等

所有住戶皆應了解、共同參與及表達意見

輔導機制



15人聯署
法令說明會

專案管理

都市更新法令
宣導說明會

連署申請表



都更諮詢
專區



永和區公所

三重區公所

每周一至周五

上午9:00~12:00 / 下午2:00~5:00



問題

- 基地規劃構想
- 比較開發方式
- 計畫擬定
- 行政審查程序



- 專案管理
- 信託

需求與現實之間的取捨

了解更新項目及費用

事業計畫、權利變換計畫、估價師、建築師、建經公司、
銀行信託、其他庶務

營建工程款、貸款利息

時間成本

專業規劃階段

興建工程階段



輔導機制

專業技術
團隊



新北住都中心
社區自行選商



自主更新
經費補助



事業計畫270萬元
權利變換300萬元

事業概要 50萬元

專業規劃階段

興建工程階段



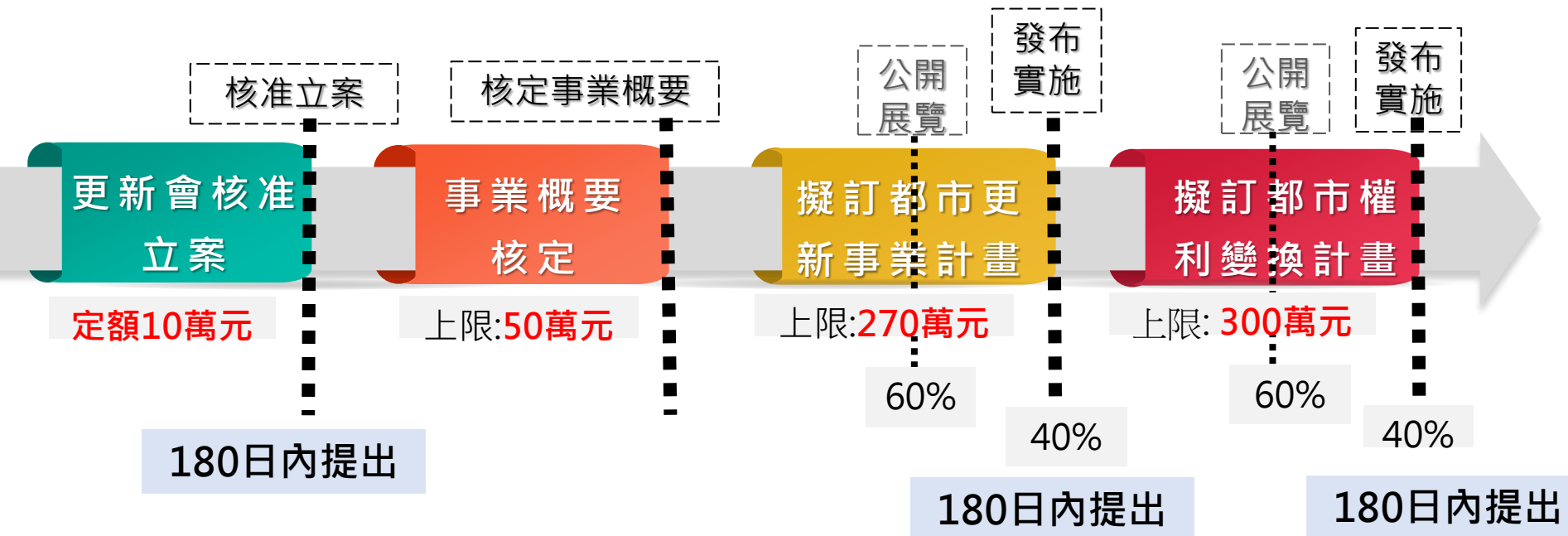
自主更新經費補助

112.06.26修正發布

「新北市協助民間推動都市更新補助要點」 最高補助上限 **630萬元**

補助對象：依都市更新條例第27條經核准設立之**都市更新會**。

補助項目：更新會核准立案、事業概要核定、擬定都市更新事業計畫、擬定都市權利變換計畫



重點：中央與地方的補助，**不能重複申請**

小 結

凝聚、組織階段

專業規劃階段

興建工程階段

開發主體

自主更新會

選商

專業團隊

- 事業、權變計畫規劃
- 建築師
- 估價師
- 建經公司

選商

- 信託銀行
- 營造廠

轉軌

社區籌備會

選商

委託民間機構

建商

實施者統籌全案推動事務

重點：契約內容、進度追蹤

案例說明

蘆洲民義段自主更新案

社區介紹

5層樓鋼筋土造建築物，屋齡亦達30年，經工務局**鑑定高氯離子建築物**。
住戶共計30戶，經意願調查，僅3戶不同意參與更新，經初步統計**約90%**
社區居民願意參與更新，由市府協助輔導。



- 面積：665.5平方公尺
- 土地使用分區：住宅區
- 建蔽率 50% 容積率 200%
- 權屬：均為私人

* 更新單元地形套繪圖

案例說明

蘆洲民義段自主更新案

輔導歷程

- 1.民眾申請辦理15人連署都市更新法令說明會(100/11/12)。
- 2.舉辦第一次輔導座談會(101/07/13)。
- 3.舉辦鄰地協調座談會(101/07/13)。
- 4.提送都市更新事業概要(101/10/04)。
- 5.提送事業計畫暨權利變換計畫(104/03/10)。
- 6.申請與不同意三戶之協調(106/04/12)。
- 7.事併權發布實施(108/03/29)。
- 8.市長視察拆除(109/03/03)。
- 9.開工動土典禮(109/07/11)。
- 10.上樑典禮(110/10/12)。
- 11.領取使照(112/03/23)。



案例說明

蘆洲民義段自主更新案

面臨課題

低容積地區：

新北基準容積200% (蘆洲、五股、泰山、淡水、汐止、鶯歌...)

房價及區位：

1. 中等房價，容積有用
2. 若低房價郊區，增坪恐難抵付工程費。

營建成本波動



案例說明

蘆洲民義段自主更新案

處理方案

策略：完工前免付現金

- 1.收款：只收小錢。
- 2.共同負擔降低，爭取銀行全額貸款(免繳利息)。
- 3.完工前免付現金。
- 4.負擔向後延，完工後分期攤還20-30年。

工程款：銀行信託融資，居民配合100% 才有經費

策略：協調未同意戶

解決：大會前籌款收購3戶產權雙方達成共識。

結 論：購屋契約簽訂後可100%同意，即取得銀行融資。

案例說明

蘆洲民義段自主更新案

更新前



更新後



1. 提供專業團隊輔導+事業、權變專業協助
2. 自主更新補助：本案領得補助**499萬元**

2

危險建築物

580專案

新北市30年以上 老舊建築物近80萬戶



重點輔導
海砂屋 居安問題

誰可以

危險海砂屋
耐震不足



鑑定報告

- 1.應予拆除的高氯離子鋼筋混凝土
- 2.耐震係數 $ID < 0.35$ (初評或詳評)

無面積限制
完整使照範圍



法空檢討

社區自行整合
達**50%**



無簽訂任何重建協議書或同意書

幫什麼

- 高氯離子鑑定 (選餐)
- 申請**迅行劃定**更新地區
- 初步**專業評估**分析
(建築量體、估價、共同負擔)

說明會後，社區更新同意比例達**80%**



公辦招商

受理窗口：新北住都中心

專案期程：公告起至116.08.31

取得
海砂屋證明

耐震不足
 $ID < 0.35$

更新意願比達50%

鑑定協助

無海砂屋證明

符合「防災型建築鑑定作業要點」

1、適用對象

- 老屋健檢結果為應即結構修復
- 初評 $R > 45$
- 主管機關認定須限期拆除、修復或補強

2、成立更新會或管委會

3、同意鑑定達50%

專業、評估協助

- 迅行劃定更新地區
- 初步評估分析
(建築量體、估價及財務)

專業說明會後
更新意願比達80%

公告招商

住都中心
啟動公辦招商

資訊連結

新北住都中心/新北都更處 網站



15人聯署
法令說明會



簡報結束 謝謝指教