



更新導論-何謂都市更新





法規說明

都市更新意義為促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。

★ 《都市更新條例第1條》

都市更新係指在都市計畫範圍內，實施**重建**、**整建**或**維護**措施。

★ 《都市更新條例第3條第1項》

什麼是都市更新呢？

都市更新主要針對老舊社區、巷道狹窄有礙救災及居住環境品質不良等地區，透過拆除重建或整建維護的方式，提升居住環境品質，使大家住得更安全、更舒適。

都市更新處理的方式有哪些呢？

都市更新處理方式可分為**重建**、**整建**及**維護**三種。重建即拆除原有建築物重新建築，在重建規劃時，除考量現住戶或違章戶安置外，必須同時兼顧改善環境品質及增進公益性等；整建維護則指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，如外牆拉皮、增設升降設備及建物結構補強等，並同時加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。



1 都市更新有什麼好處呢？

透過都市更新，可提高建物的耐震機能，使居住環境品質更安全、更舒適，而且更新後房屋價值也會提升；另外採重建方式辦理都市更新，可申請容積獎勵，以增加建築面積，在稅賦上，包含土地增值稅、地價稅、契稅等都有減免之優惠。

1 都市更新要花錢嗎？

舉例來說，家中的中古車換新車，要出錢，而舊屋換新屋也是要出錢的，只不過都市更新是透過權利變換的方式來分配，相關的重建成本費用等等是納入共同負擔，並由建商先行支付，等更新完成後，再用各位地主更新後的房地價值，折價抵付給建商；簡單來說，更新的成本是由建商先墊付，之後再換算更新後的房地還給建商。

Q 相關資訊



【相關法規】

尋找中央法規「都市更新條例」

請至 [新北市政府都市更新處\(法令園地\)](#) 查詢



【相關連結平台】

[新北市政府都市更新處](http://www.uro.ntpc.gov.tw/) <http://www.uro.ntpc.gov.tw/>



【相關業務洽詢管道】

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：02-29506206

傳真：02-29506556

