

都市更新簡介

都市更新是指以實施**重建、整建或維護**的方式，改善居住環境促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益的手段。易言之，本優先更新單元實施都市更新後，將改善公共設施以及房地產更新、增值，把環境變好，大家共享開發利益。

中央更新法令

依據中央制定之都市更新條例及其相關子法，包含都市更新權利變換實施辦法、都市更新建築容積獎勵辦法等辦理。

新竹縣更新自治法令

新竹縣政府為推動都市更新辦理，已公告實施新竹縣都市更新及爭議處理審議會設置要點、新竹縣都市更新單元劃定基準、新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準。

政府如何協助民間

政府是以維護公益及合作夥伴的立場來協助民間。當民間實施都市更新事業時，政府將提供多項**獎勵措施**，包括建築容積獎勵、容積移轉、賦稅減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等)、分擔公共設施相關費用、協助都市更新基金融資等，來鼓勵民間自辦更新。

都市更新實施者

- 1.係指實施都市更新事業之機關、機構或團體。其意義類似民間慣稱之「業主」、「甲方」或申請建築執照之「起造人」。
- 2.公辦更新時，縣政府可自行實施或委託更新事業機構實施；民間自辦更新時，除地主自辦、土地所有權人7人以上合組更新會擔任實施者外，並得委託更新事業機構實施。

都市更新實施門檻

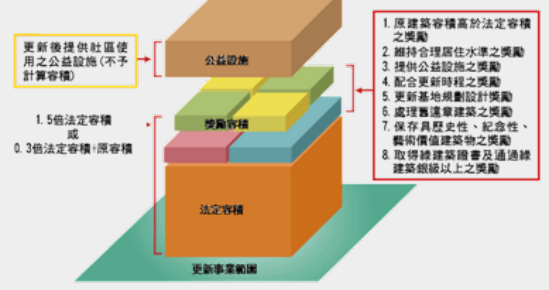
- 1.都市更新是採取多數人決的原則來鼓勵再開發，可以解決產權不易整合的難題，並且公平地考量土地及建物所有權人的權益。
- 2.「都市更新事業概要」階段同意書須至少達更新單元內私有土地及合法建物所有權人數及產權面積均超過1/10。
- 3.「都市更新事業計畫」階段同意書比例如下表：

更新類型	私有土地及合法建物同意門檻	
	人數	面積
自行劃定	2/3	3/4
政府劃定	3/5	2/3
迅行劃定	1/2	1/2
協議合建	4/5	4/5

註：未來應依都市更新條例修法內容為準。

申請都市更新的好處

- 1.**整體開發**：都市更新開發單元以一個街廓為原則，整體開發可統一規劃公共設施、庭園、停車場及良好建築物配置。
- 2.**增加建物價值**：開發公共設施，改善生活環境，增加建物價值。因此對於計畫道路、停車場、鄰里公園等公共設施可藉由都市更新方式開發。
- 3.**享有都市更新容積獎勵**：建築基地容許建築樓地板面積得以增加。
位於本更新地區範圍內土地辦理都市更新事業，除得依「新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準」申請包括：提供公益設施、協助興關公共設施、整體規劃設計、留設開放空間、綠建築、更新單元規模、處理占有他人土地舊違章建築戶等容積獎勵外，不包含容積移轉之容積總量上限得達1.5倍法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

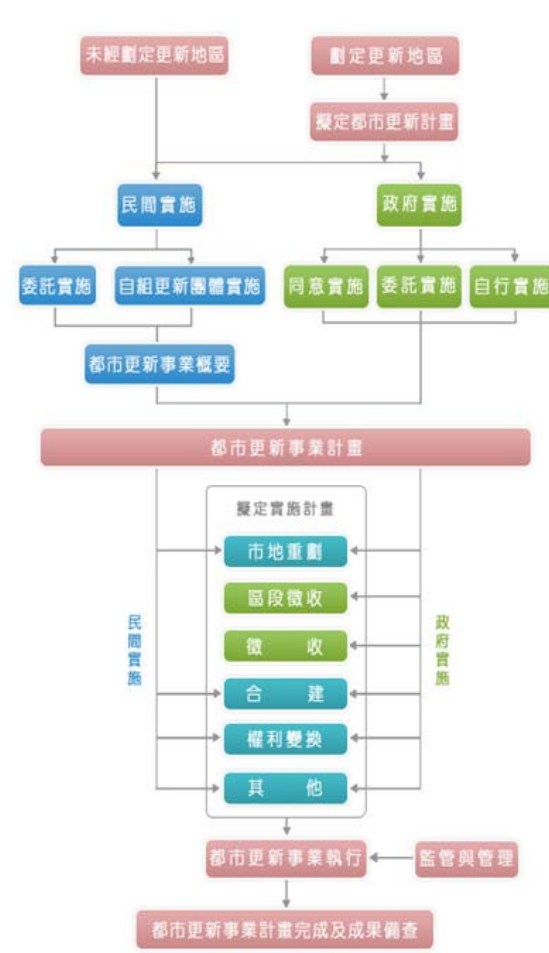


4. 稅捐減免與獎勵

項目	條件	內容
地價稅	• 更新期間土地無法使用者	免徵
	• 更新期間土地可繼續使用者	減半
	• 更新後2年	減半
房屋稅	• 更新後2年	減半
土地增值稅	• 實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	• 分配土地未達最小單元面積而改領現金者	免徵
	• 依權利變換取得之土地或建物，於第1次移轉時 • 不参加權利變換而領取現金補償者	減徵40%
契稅	• 實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	• 依權利變換取得之土地或建物，於第1次移轉時	減徵40%

註：未來應依都市更新條例修法內容為準。

都市更新推動流程圖



提供經費補助管道

民間辦理都市更新，得視需求依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」規定，提案向內政部營建署申請經費補助，補助範圍包括：

- 以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫有關費用，補助上限為新臺幣五百萬元。
- 以整建或維護方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

「新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案」工作成果

新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案



都市更新先期規劃案

計畫緣起與目的

新竹縣政府為復甦竹北火車站周邊都市機能，配合站體跨站工程，改善環境、增進公共利益，在尊重既有都市紋理原則下，自民國101年起辦理「新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案」，期創造竹北火車站周邊地區都市活化再生契機，並協助民間辦理都市更新，以永續保有都市活力與良善之都市空間。

主要工作成果

1. 先期規劃報告

先期規劃階段辦理現況調查分析及研擬更新策略，辦理地主意願調查及座談會，並完成規劃報告書，以作為後續辦法定程序之參考。

2. 「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」

「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」業經新竹縣都市計畫委員會民國103年7月10日第274次會議審議通過，並於民國104年3月25日發布實施。

3. 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)」

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)」業經內政部都市計畫委員會民國103年11月25日第840次會議審議通過後，經內政部民國104年3月3日台內營字第1040802713號函核定，並於民國104年3月25日經新竹縣政府府產城字第1040039466號函公告發布實施。

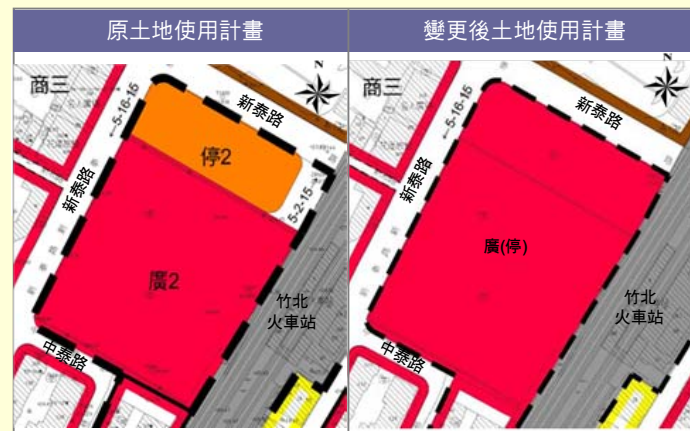
「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)」

目的及法令依據

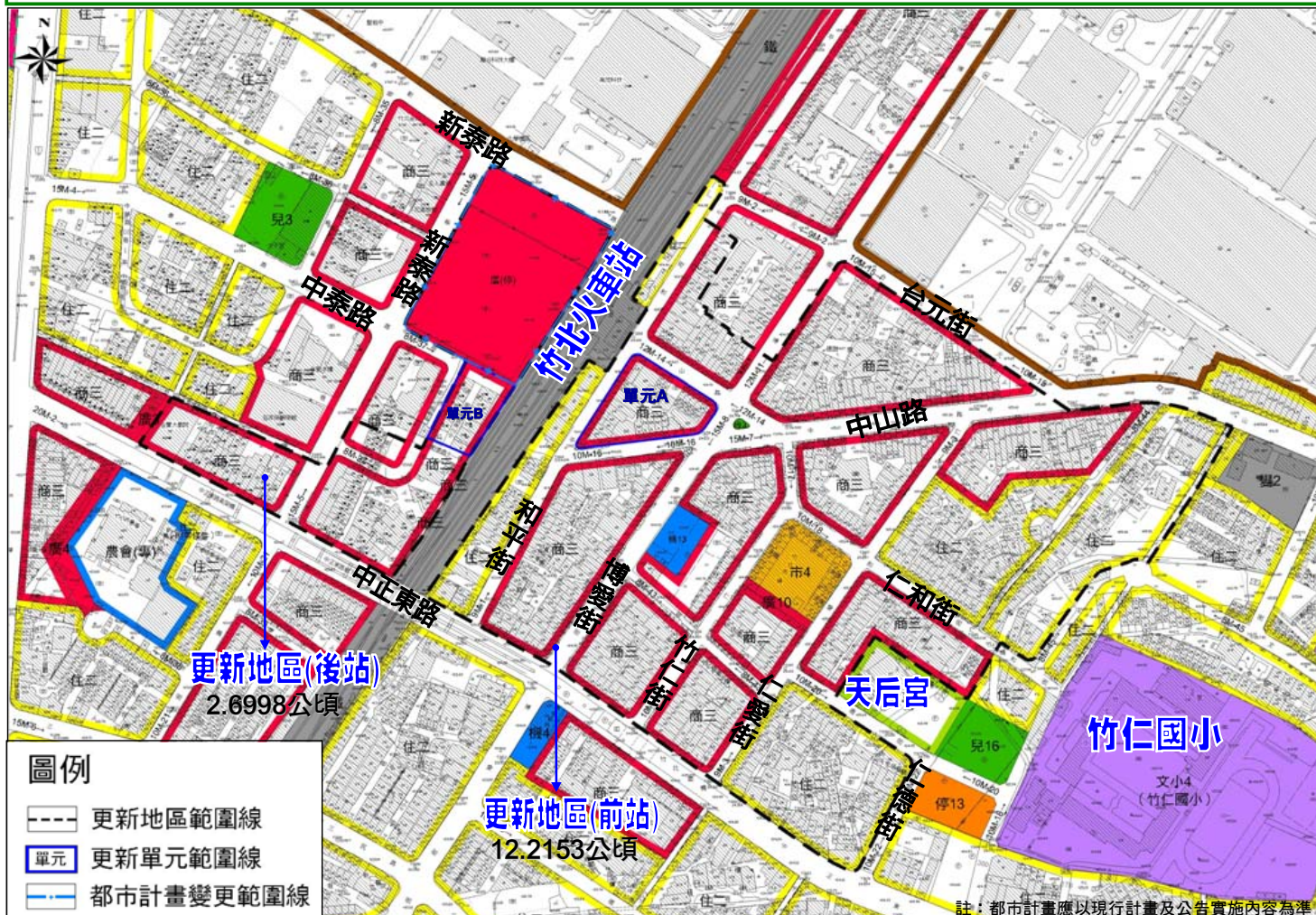
為促進後站公有土地活化再生，提供多元開放空間及大眾運輸場站機能，依據都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定，由新竹縣政府逕為辦理都市計畫個案變更。

變更位置及面積

本次變更位置係屬竹北(含斗崙地區)都市計畫區內之公有土地，位於竹北火車站西側，面積約1.2180公頃；變更廣場用地2、停車場用地2、道路用地(5-2-15)為廣場兼停車場用地。



竹北火車站周邊更新地區、優先更新單元及都市計畫變更範圍示意圖



「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」

目的及法令依據

為推動竹北火車站周邊地區都市再生、永續發展目標，依「都市更新條例」第5條規定，就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，擬具更新計畫。

劃定更新地區

更新地區範圍涵括鐵路前、後站兩側；**前站地區**北起台元街及中山路為界，東以文山街西側人行步道、天后宮及仁德街為界，南以中正東路為界，西以和平街及鐵路用地為界，面積約12.2153公頃；**後站地區**北起新泰路，東以鐵路用地為界(含局部鐵路用地)，南以中正東路為界，西以新泰路、新泰路53巷、71巷及廣場用地2為界，面積約2.6998公頃；面積合計約14.9151公頃。

劃定優先更新單元

為配合竹北火車站跨站更新工程促進前、後站之地區發展，於考量地主意願、建築物風化情形、建物屋齡及公共安全等面向後，劃定**2處優先更新單元(A、B)**，鼓勵由民間自行辦理都市更新事業。

註：都市計畫應以現行計畫及公告實施內容為準。